

Годишен доклад за дейността
Доклад на независимия одитор
Самостоятелен финансов отчет

ХОЛДИНГ ВАРНА АД

31 декември 2025 г.

Съдържание

	Страница
Годишен доклад за дейността	-
Доклад на независимия одитор	-
Самостоятелен отчет за финансовото състояние	1
Самостоятелен отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	2
Самостоятелен отчет за промените в собствения капитал	3
Самостоятелен отчет за паричните потоци	4
Пояснения към самостоятелния финансов отчет	5

Годишен самостоятелен доклад за дейността на Холдинг Варна АД към 2025 г.

Годишният доклад за дейността на Холдинг Варна АД за 2025 г. е изготвен съгласно изискванията на чл. 39 на Закона за счетоводството, чл. 100 н, ал. 7 и 8 от ЗППЦК и Приложение № 2 към чл.10, т.1, чл.11 т.1, чл. 21 т.1, буква „а“ и т. 2, буква „а“ от Наредба №2 от 09.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информацията при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар, на база анализ на развитието, пазарните тенденции и присъствие, обществената, макро- и микро-икономическата среда, финансово-икономическото състояние на Дружеството за 2025 г. и перспективите му за развитие.

Годишният доклад за дейността на Дружеството е обсъден и приет от Управителния съвет на 23 март 2026 г.

Правен статут и обща информация за Дружеството

Дружеството е регистрирано в Република България в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 103249584.

Дружеството е учредено без срок или друго прекратително условие.

Седалището на Дружеството е в гр. 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.

Предметът на дейност на Дружеството 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 Дружеството участва; финансиране на дружества, в които Дружеството 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.

Капитал и акционери

Към 31 декември 2025 г. капиталът на Дружеството възлиза на 6 485 897 лв., разпределен в 6 485 897 броя обикновени безналични акции с право на глас и номинална стойност 1 лв. за една акция. Акционери на Холдинг Варна АД към 31 декември 2025 г. са физически и юридически лица. Физическите лица притежават 4.95 % от капитала. По-голяма част от акциите на Дружеството се притежават от юридически лица, сред които са институционални инвеститори като пенсионни фондове, банки, договорни фондове и инвестиционни дружества.

Няма ограничения върху прехвърлянето на акции.

Акциите на Дружеството се търгуват на официалния пазар, Сегмент Стандарт на Българска фондова борса – София АД, а сделките се извършват чрез лицензирани инвестиционни посредници. Книгата на акционерите на Дружеството се води от Централен депозитар АД.

Списъкът на акционерите на Дружеството, които притежават над 5% от правото на глас е представен към 31 декември 2025 г., както следва:

	31 декември 2025		31 декември 2024	
	Брой акции	%	Брой акции	%
ПАВЛЕКС-97 ЕООД	1 100 915	16,97	1 100 915	16,97
Андезит ООД	968 186	14,93	968 186	14,93
Абас ЕООД	849 219	13,09	849 219	13,09
УПФ Съгласие	443 867	6,84	443 867	6,84
УПФ ЦКБ Сила	448 964	6,92	323 475	4,99

Няма акционери със специални контролни права.

През периода не са придобивани и прехвърляни собствени акции.

В случаите, когато упражняват правото си на глас акционери, които са и служители на дружеството и се представляват от пълномощник, следва правото на пълномощника да бъде доказано пред Общото събрание на акционерите и рамките на неговите правомощия.

Няма ограничения върху правата на глас. Няма споразумения между акционери, които да са известни на Дружеството, които могат да доведат до ограничаване правата на глас или прехвърлянето на акции.

Реда за назначаване и освобождаване на членовете на Управителния и Надзорния съвет, техните правомощия, са надлежно разписани в Устава на Дружеството. Същия е достъпен на уеб сайта на Дружеството и в Търговски регистър.

През 2025 г. Дружеството не е извършвало търгово предлагане.

Между членовете на управителните органи и Дружеството не са подписвани споразумения и договори за обезщетение при напускане или уволнение без правно основание или при прекратяване на договорите за управление по причини, свързани с търгово предлагане.

Състав на органите на управление

Холдинг Варна АД е публично акционерно дружество с двустепенна система на управление. Органи на управление са: Общото събрание на акционерите, Надзорен и Управителен съвет.

Членове на Надзорния съвет са:

- Мартин Нейчев Стоянов;
- Драган Ангелов Драганов;
- Калин Георгиев Желев.

Холдинг Варна АД се управлява от Управителния съвет в състав от трима членове и се представлява само заедно от двама изпълнителни директори. Членове на Управителния съвет на Дружеството са:

- Ивелина Кънчева Шабан - изпълнителен директор;
- Милчо Петков Близнаков - изпълнителен директор;
- Златимир Бориславов Жечев.

Начислените възнаграждения на членовете на Управителния съвет за 2025 г. са в размер:

- Ивелина Кънчева Шабан – Облагаем доход: 59 550 лв.; осигуровки за сметка на работодател – няма начислени лв.; социални разходи /ваучери за храна/ - 2 400 лв.
- Милчо Петков Близнаков – Облагаем доход: 59 550 лв.; осигуровки за сметка на работодател – 10 157,20 лв.; социални разходи /ваучери за храна/ - 2 400 лв.
- Златимир Бориславов Жечев – 18 000.00 лв.; осигуровки за сметка на работодател – няма начислени; социални разходи /ваучери за храна/ - 2 400 лв..

Към 31 декември 2025 г. във връзка с изискванията на чл. 237 от ТЗ, членовете на Управителния и Надзорния съвет на Дружеството участват в следните дружества:

Мартин Нейчев Стоянов – член на Надзорния съвет

- Не участва като управляващ в други дружества

Драган Ангелов Драганов – член на Надзорния съвет

- Реал Финанс АД – Изпълнителен директор и член на Съвет на директори;
- Св. Св. Константин и Елена Холдинг АД – член на Надзорен съвет;
- Реал Финанс Асет Мениджмънт АД – Съвет на директори.

Калин Георгиев Желев – член на Надзорния съвет

- Консорциум Марина-Балчик АД - член на Съвета на директорите;
- Бул Партнерс ООД - Съдружник с дял 98 % от капитала и Управител;
- Адвокатско дружество Желев и Нешева - Съдружник с дял 50 % от капитала и управител;
- Бизнес лега ДЗЗД - Съдружник с дял 50 % от капитала и управител;
- Роби импрес ООД - Съдружник с дял 40 % от капитала.
- Фондация Свети Свети Константин и Елена – член на орган на управление
- Фондация Надежда за помощ – член на орган на управление

Ивелина Кънчева Шабан – Изпълнителен директор и член на Управителния съвет

- Реал Финанс АД – Прокурист;
- Тексим Банк АД – член на Надзорния съвет;
- Св. Св. Константин и Елена Холдинг АД – член на Управителния съвет и Изпълнителен директор;
- Камчия АД – член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор;
- Парк Билд ЕООД – Управител;
- Реал Финанс Асет Мениджмънт АД – Прокурист;
- Фондация Свети Свети Константин и Елена – член на орган на управление

Милчо Петков Близнаков – Изпълнителен директор и член на Управителния съвет

- Реал Финанс АД - член на Съвета на директорите;
- Свети Свети Константин и Елена Холдинг АД – член на Управителен съвет

- Ароганс ЕООД – Управител;
- М Сат Кейбъл ЕАД – член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор;
- Баланс Елит ЕООД – Управител;
- Ми-2 ЕООД - Управител;
- ТПО Варна – център за проучване, проектиране и бизнес осигуряване ЕООД
- Варна Риълтис ЕАД - член на Съвета на директорите.
- Фондация Свети Свети Константин и Елена – член на орган на управление
- Фондация Институт за устойчиво икономическо развитие – член на орган на управление

Златимир Бориславов Жечев - член на Управителния съвет

- Св. Св. Константин и Елена Холдинг АД – член на Надзорния съвет;
- Камчия АД – член на Съвета на директорите;

Важни събития за периода от 01 януари 2025 г. до 31 декември 2025 г.

Годишно общо събрание на акционерите

За периода от 01 януари 2025 до 31.12.2025 г. са проведени две общи събрания на акционерите, на които са взети решения:

На 15 юни 2025 г. не се проведе иницираното общо събрание на акционерите поради липса на кворум.

На 30 юни 2025 г. се проведе общо събрание на акционерите на което се взеха следните решения:

- Приет е самостоятелния финансов отчет на дружеството за 2024 г.;
- Приет е консолидирания финансов отчет на дружеството за 2024 г.;
- Освободени са от отговорност членовете на Управителния и надзорния съвет за дейността им през 2024 г.;
- Назначен е регистриран одитор за проверка и заверка на годишния финансов отчет за 2025 г. в лицето на Грант торнтон ООД №032;
- Прието е решение относно разпределяне на финансовия резултат за 2025 г., който остава като „неразпределена печалба“;

На 11 Септември 2025 г. не се проведе извънредно общо събрание на акционерите поради липса на кворум.

На 29 септември 2025 г. се проведе извънредно общо събрание на акционерите, на което бяха взети следните решения:

- Отмяна на решение за избор на регистриран одитор от 30 юни 2025 г.
- Избор на регистриран одитор за заверка на годишен финансов отчет в лицето на Бул одит ООД, рег. №023

Други важни събития за периода от 01 януари 2025 г. до 31 декември 2025 г.

На 9 януари 2025 г. успешно приключи публичното предлагане на емисия конвертируеми облигации от емисия BG2100013247.

На 13 януари 2025 г. е вписано в Търговски регистър вливане на дъщерно дружество Варна телеком ЕООД в дъщерно дружество М Сат Инвест ЕАД.

На 28 януари 2025 г. е проведено общо събрание на облигационерите, собственици на облигации от емисия BG2100013247 за избор на Представител на облигационерите. За такъв е избрано дружество Юг Маркет ЕАД.

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 чрез отделяне на инвестиционни имоти в ново еднолично акционерно дружество – Риълтис мениджмънт ЕАД.

Отчет за устойчивостта

Въпроси, свързани с екологията

Европейският съюз, част от който е и България, е правно ангажиран с борбата с изменението на климата чрез преминаване към неутрална по отношение на климата икономика с нулеви нетни емисии на парникови газове до 2050 г. Основните документи, които и България е подписала и по които е страна, са **Парижкото споразумение** и **Европейския зелен пакт**.

Подробна информация за приетото законодателство може да бъде намерена на интернет портала на ЕС: <https://www.consilium.europa.eu/bg/policies/climate-change/>

Оповестяване на информация съгласно чл. 8, §1 и 2 от Регламент (ЕС) 2020/852:

Бизнес модел и стратегия на предприятието:

Основната дейност на Холдинг Варна АД е холдингова дейност, придобиване, управление, оценка и продажба на дялови участия в български и чуждестранни дружества, придобиване, управление и продажба на облигации и др.

На индивидуално ниво дейността на дружеството се разделя на два сегмента – финансови услуги и нефинансова дейност.

Никоя от дейностите, в които оперира дружеството не е изброена в Делегиран регламент 2021/2139 НА КОМИСИЯТА от 4 юни 2021 година. Въпреки това предоставяме оповестяване съгласно Регламент 2021/2178 за постигане на по-добро разбиране на стратегиите и резултатите от дейностите на Дружеството.

Дейностите на дружеството са такива, че генерират основно разходи с екологична насоченост.

Приходи, свързани с екологични дейности

Сегменти	Годишни приходи	Приходи от продажба на отпадъци за рециклиране и обезвреждане	Дял на приходите от продажба и рециклиране на отпадъци
	хил. лв.	хил. лв.	%
Финансови услуги	2 737	-	-
Нефинансова дейност	1 279	-	-
Общо за дружеството:	4 016	-	0.00%

Сегменти	ДМА, изградени до 01.01.2025 г. свързани с опазване на околната среда	ДМА въведени в експлоатация през 2025 г. свързани с опазване на околната среда	Разходи за ДМА с положителен ефект върху околната среда, направени през предходни периоди, но все още невъведени в експлоатация	Други разходи/инвестиции, направени през 2025 г. свързани с подобряване на околната среда
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	%
Финансови услуги	-	-	-	-
Нефинансова дейност	18 352	-	-	12 244
Общо за групата:	18 352	-	-	12 244

След анализ на дейността на дружеството на индивидуално ниво ръководството установи, че то не нанася вреда на околната среда от съществено значение. Изграждащият се проект е съобразен с влиянието му върху екологията и градската среда. Считаме, че дейностите ще донесат ползи за околната среда и социални ползи за населението.

Възможностите на предприятието, свързани с устойчивостта могат да се осъществят основно чрез дъщерните му дружества.

Плановите на предприятието са насочени в две посоки. Едната е насочена към изграждане на проект „Алея Първа“, който включва инфраструктурни съоръжения, за опазване чистотата на водите и облагородяване на околната среда както и обекти за обществено ползване за предоставяне на широк кръг от обществени услуги, свързани с лечение, възстановяване и рехабилитация, квалификация на кадри, за нуждите на туризма, организиране на местни и международни научни и бизнес презентации, семинари, симпозиуми, и конгреси, предоставяне на условия за развитие на хидрологията и хидроложките проучвания на Черноморското крайбрежие, развитие на морските спортове и туризма.

През 2025 г. активно се работи по следните обекти, елементи от проекта Алея Първа:

- Инженерно съоръжение Асансьорна кула със стълбище. Съоръжението ще обслужва гражданите и гости на гр. Варна като дава лесен пешеходен достъп до крайбрежната ивица. Така плажната част от Приморски парк става по-достъпна и за хора с увреждания, майки с деца и възрастни.



- Воден аттракцион със зали за рекреация и обучение и квалификация;



- Електросъоръжения представляващи трафопостове, кабелна канална мрежа, кабелни линии;

- ВиК съоръжения представляващи Главна канално-помпена станция с тласкател, външен водопровод и канализация в инсталационен колектор, разпределителни мрежи за водоснабдяване и помпено-напорна канализация, външни връзки за водоснабдяване и канализация.

Друга посока, в която предприятието е насочило усилията си е чрез дъщерните си дружества да работи за постигане на целите за устойчивостта.

Отчитане интересите на заинтересовани страни

При осъществяване на бизнес дейностите на предприятието ръководството смята, че е необходимо да бъдат балансирани интересите на акционерите и тези на заинтересованите лица. Холдинг Варна АД оценява нивото на същественост на заинтересованите лица като достатъчно покрито от информационна гледна точка. Дружеството оповестява своите инвестиционни намерения системно.

Социални въпроси

Към 31.12.2025 г. в дружеството са наети 10 лица по трудов договор.

Дружеството, съответно ръководството отчита жизненоважната роля на корпоративната социална отговорност за постигане целите на устойчивото развитие. Дружеството насърчава високо ниво на отдаденост и етично поведение от страна на служителите, загриженост на служителите за опазване на околната среда и правилното използване на природните ресурси.

В Холдинг Варна АД искаме всеки да чувства, че може да бъде себе си, и да процъфтява в работата, както и във всичко, което прави, всеки ден. Това може да бъде постигнато чрез култура на работното място, която се характеризира с приобщаващо ежедневие поведение и е изградена върху основата на уважение и признателност към разнообразието във всичките му форми. Ангажирани сме да подкрепяме и да даваме възможност на служителите си да разкрият пълния си потенциал, както и да изпълняваме целта си да оставим отпечатък за обществото. В Холдинг Варна АД знаем колко е важно всички да могат да живеят и работят свободно и спокойно като истинското си автентично аз и сме обединени срещу всяка форма на социална несправедливост. Фокусирани сме върху предоставянето на равни възможности за растеж, развитие и успех в среда, в която се държим отговорни по всяко време.

Възнаграждения:

Възнагражденията на персонала се коригират всяка година, предполагайки усещане за удовлетвореност от страна на служителите. Възнагражденията за последните две години са както следва:

Средна БРЗ	Бр.	2023 г.	Бр.	2024 г.	Измене ние	Бр.	2025 г.	Измене ние
Наети на пълно работно време	4	2 822.80 лв.	5	2 802.83 лв.	(0.007)%	6	3 068,75 лв.	9.49%
Наети на непълно работно време	3	903,26 лв.	2	972,22 лв.	27.11%	2	931,30 лв.	(4,20) %
Лица в отпуск по майчинство	2		1			1		

От 01.01.2024 г. е взето решение като част от корпоративната социална отговорност и стимул за работа да бъдат предоставяни ваучери за храна. Предоставените ваучери за 2025 г. на служителите на трудов договор са на стойност 17 600 лв.

Работа за постигане на баланс между половете:

При подбора на персонал се акцентира на компетентностите, практиката и образованието на кандидатите. Дава се възможност на всеки да покаже своите способности без дискриминиращи фактори да влияят на подбора на служители. Фокусирани сме върху предоставянето на равни възможности за растеж, развитие и успех в среда, в която се държим отговорни по всяко време и сме обединени срещу всяка форма на социална несправедливост.

В масата на лицата с професия „счетоводител“ като цяло преобладават жените, което се отразява и на разпределението на половете на лицата, назначени на тази длъжност. В състава на персонала в Холдинг Варна АД от общо назначени към 31.12.2025 г. 10 лица има 1 мъж и 9 жени, от които в отпуск за отглеждане на дете е една жена.

ИНФОРМАЦИЯ СЪГЛАСНО ПРИЛОЖЕНИЕ №2 ОТ НАРЕДБА №2 ОТ 09.11.2021 г.

1. Информация, дадена в стойностно и количествено изражение, относно основните категории стоки, продукти и/или предоставени услуги с посочване на техния дял в приходите от продажби на емитента, съответно лицето по §1д от ДР на ЗППЦК, като цяло и промените, настъпили през отчетната финансова година

Финансовият резултат от дейността на Холдинг Варна АД за 2025 г. е печалба в размер на 4 361 хил. лв.

Реализираните приходи по видове от дейността за 2025 г. и тяхното изменение спрямо 2024 г. са както следва:

	2025 хил. лв.	Дял %	2024 хил. лв.	Дял %
Приходи от лихви	1 511	55,21%	1 709	63,48%
Приходи от продажба на финансови активи	31	1,13%	-	-
Положителни разлики от преоценка на финансови активи	284	10,38%	413	15,34%
Приходи от дивиденди	911	33,28%	570	21,17%
Общо приходи от финансова дейност	2 737		2 692	
Приходи от наеми	818	63,96%	903	64,00%
Приходи от административни и счетоводни услуги	263	20,56%	230	16,30%
Приходи от други продажби	188	14,70%	223	15,80%
Други приходи	10	0,78%	55	3,90%
Общо приходи от нефинансова дейност	1 279		1 411	

Избрани показатели за дейността	Изменение			
	2025	2024	хил. лв.	%
Финансови показатели, хил. лв.				
Финансов резултат преди данъци	4 547	4 892	(345)	(4,84)%
Финансов резултат след данъци	4 265	4 536	(271)	(5,97)%
Общо активи	272 036	259,327	12 709	4.90%
Общо пасиви	59 820	51 379	8 441	16.43%
Текущи активи	41 208	43 232	(2 024)	(4.68)%
Текущи пасиви	32 140	36 088	(3 948)	(10.94)%
Собствен капитал	212 216	207 948	4 268	2.05%
Финансови съотношения			2025	2024
Собствен капитал/Активи			78,01%	80.19%
Обща ликвидност			128,21%	119.80%
Възвръщаемост на собствения капитал (ROE), след данъци			2,01%	2.18%

Към 31 декември 2025 г. Дружеството отчита инвестиции в дълготрайни материални и нематериални активи както следва:

- Имоти, машини и съоръжения - 50 070 хил. лв.
- Инвестиционни имоти – 4 214 хил. лв.
- Дълготрайни нематериални активи – 4 хил. лв.

През 2025 г. продължи работата по инвестиционен проект „Алея Първа“. Направените разходи през 2025 г. са в размер на 12 244 хил. лв.

2. Информация относно приходите, разпределени по отделните категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информация за източниците за снабдяване с материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги с отразяване степента на зависимост по отношение на всеки отделен продавач или купувач/потребител, като в случай че относителният дял на някой от тях надхвърля 10 на сто от разходите или приходите от продажби, се предоставя информация за всяко лице поотделно, за неговия дял в продажбите или покупките и връзките му с емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК.

Дружеството оперира само на българските пазари, финансовите инструменти от капитала се търгуват само на БФБ.

Информация за приходите, разпределени по отделни видове дейности е посочена в предходната точка.

3. Информация за сключени съществени сделки

Съгласно ДР на Наредба 2 от 09.11.2021 г. Ръководството е избрало праг на същественост 5% от сумата на Активите на Дружеството. За 2025 г. Дружеството не е сключвало сделки над прага на същественост съгласно Наредбата.

4. Информация относно сделките, сключени между емитента и свързани лица, през отчетния период, предложения за сключване на такива сделки, както и сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които емитентът, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК или негово дъщерно дружество, е страна с посочване на стойността на сделките, характера на свързаността и всяка информация, необходима за оценка на въздействието върху финансовото състояние на емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК.

Към 31 декември 2025 г. свързаните лица на Дружеството включват акционери, дъщерни предприятия, ключов управленски персонал, дъщерните и асоциирани дружества на следните предприятия:

Св. Св. Константин и Елена Холдинг АД:

- Астера I ЕАД
- Азалия I ЕАД
- Тиона ЕООД
- Карачи ЕАД
- Сий Фортрес ЕАД
- Боровете I ЕАД /асоциирано предприятие/
- Българският Голф Съсайъти ЕООД
- Шабла Голф Ваклино АД
- Консорциум Марина Балчик АД
- Аква Ерия ООД

Към 31 декември 2025 г. свързаните лица на Дружеството включват акционери, дъщерни предприятия, ключов управленски персонал, дъщерните и асоциирани дружества на следните предприятия – продължение от стр.8:

Варна Риълтис ЕАД:

- Атлас I ЕАД
- Джинджърс ЕООД
- Астера Първа Банско АД
- Риълтис мениджмънт ЕАД /регистрирано на 17.03.2025 г./

М Сат Кейбъл ЕАД:

- М САТ Преслав ООД /асоциирано предприятие/
- Телеком и С ООД /асоциирано предприятие/

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 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
 - Радио станция ЕООД

ТПО Варна ЦППБО ЕООД:

Камчия АД

УД Реал Финанс Асет Мениджмънт АД

ИП Реал Финанс АД

МИ-2 ЕООД

Проджект естейтс ЕООД

Баланс Елит ЕООД

Холдинг Варна АД сключва сделки с дъщерни дружества в рамките на основната си дейност и задълженията си по Търговския закон, а именно управление и финансиране на дъщерни дружества /чл. 278 от ТЗ./

Дружеството не е сключвало сделки, които се отклоняват от пазарните условия и не са предоставяне или получавани никакви гаранции.

Подробна информация относно сделките със свързани лица е оповестена в т. 21 от поясненията към отчета.

5. Информация за събития и показатели с необичаен за емитента характер, имащи съществено влияние върху дейността му и реализираните от него приходи и извършени разходи; оценка на влиянието им върху резултатите през текущата година.

През 2025 г. няма събития с необичаен за емитента характер, имащи влияние върху дейността в негативен план.

6. Информация за сделки, водени извънбалансово - характер и бизнес цел, посочване финансовото въздействие на сделките върху дейността, ако рискът и ползите от тези сделки са съществени за емитента и ако разкриването на тази информация е съществено за оценката на финансовото състояние на емитента.

Към 31 декември 2025 г. Дружеството не отчита сделки извънбалансово.

7. Информация за дялови участия на емитента, съответно лицето по §1д от ДР на ЗППЦК, за основните му инвестиции в страната и в чужбина (в ценни книжа, финансови инструменти, нематериални активи и

недвижими имоти), както и инвестициите в дялови ценни книжа извън неговата група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството и източниците/начините на финансиране.

Инвестиции в дъщерни и други дружества

Дружеството има следните инвестиции в дъщерни предприятия:

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване и основно място на дейност	Основна дейност	2025	2025 участие	2024	2024 участие
			хил. лв.	%	хил. лв.	%
Варна Риълтис ЕАД	България	Търговска дейност	44 628	100	44 628	100
Св. Св. Константин и Елена Холдинг АД	България	Туризм	33 391	64.40	33 391	64.40
М САТ Кейбъл ЕАД	България	Изграждане на далекосъобщителни мрежи и услуги чрез тях	35 055	100	35 055	100
Камчия АД	България	Отдаване под наем на недвижими имоти	4 964	87.62	4 963	87.35
Баланс Елит ЕООД	България	Развлекателна и търговска дейност	3 419	100	3 419	100
ИП Реал Финанс АД	България	Финансови услуги	4 521	94.92	1 937	94.92
М Сат Инвест ЕАД	България	Финансови услуги	1 242	100	1 242	100
УД Реал Финанс Асет Мениджмънт АД	България	Финансови услуги	238	95	238	95
ТПО Варна ЦППБО ЕООД	България	Проектантски услуги	11	100	11	100
Ми-2 ЕООД	България	Охранителна дейност	5	100	5	100
Проджект естейтс ЕООД	България	Отдаване под наем на недвижимо имущество	5	100	5	100
			127 479		124 894	

Дружеството не притежава инвестиции в чужбина.

Важни събития в структурата на инвестициите в дъщерни дружества за периода от 01 януари 2025 г. до 31 декември 2025 г.

На 13 януари 2025 г. дъщерно дружество Варна телеком ЕООД е влято в едноличния си собственик М Сат Инвест ЕАД.

На 17 март 2025 г. е учредено чрез отделяне на активи от Варна риълтис ЕАД еднолично дъщерно дружество Риълтис мениджмънт ЕАД.

На 21 август 2025 г. Дружеството закупува 78 броя акции от капитала на Камчия АД, в резултат на което инвестицията в дъщерното Дружество се увеличи с 1 хил. лв., притежавания дял в дружеството се увеличи от 87.47% на 87.62%

Към 31 декември 2025 г. е отчетено възстановяване на обезценка на инвестиция в дъщерно дружество Реал финанс АД в размер на 2 584 хил. лв.

Финансови активи, държани за търгуване

Дружеството притежава следните инвестиции, държани за търгуване (отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата):

	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход:		
Акции на Кий трейдинг АД /старо наименование Тексим трейдинг АД/	405	402
Финансови активи, държани за търгуване (отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата):		
Акции на Инвестиционна компания Галата АД	92	88
Дялове в договорни фондове	11 120	11 246
Общо финансови активи, държани за търгуване	11 617	11 736

Във връзка с договори за заем и други финансови задължения са учредени следните обезпечения върху притежаваните инвестиции:

- Залог върху 51 500 бр. акции от капитала на Реал финанс АД;
- Залог върху 141 470 бр. акции от капитала на Камчия АД – първи по ред залог
- Към 31 декември 2025 г. Дружеството има заложен акции и дялове като обезпечение по договори за репо на ценни книжа.

Дружеството притежава нематериални активи представляващи лицензии за софтуер и разработен уебсайт.

Дружеството притежава недвижими имоти на територията на гр. Варна, по-конкретно в к.к. „Св. Св. Константин и Елена и Приморска зона – проект Алея Първа. Също така недвижим имот, находящ се в землището на с. Близнаци, община Аврен.

Недвижимия имот, находящ се в к.к. „Св. Св. Константин и Елена“ и сграда, представляваща заведение за хранене се отчитат като инвестиционни имоти.

8. Информация относно сключените от емитента, съответно от лицето по §1д от ДР на ЗППЦК, от негово дъщерно дружество, в качеството им на заемополучатели, договори за заем.

Към 31 декември 2025 г. Дружеството и неговите дъщерни дружества са получили заеми на обща стойност 239 763 хил. лв. От тях 110 958 хил. лв. са главници по отпуснати от търговски банки, 37 512 хил. лв. представляват главници по облигационни заеми, 68 053 хил. лв. са получени от вътрешногрупови, 23 240 хил. лв. са получени от други търговски дружества със срок на погасяване от 2025 г. до 2035 г.

9. Информация за отпуснатите от емитент, съответно от лице по §1д от ДР на ЗППЦК, или от техни дъщерни дружества заеми, предоставяне на гаранции или поемане на задължения общо към едно лице или негово дъщерно дружество, включително и на свързани лица .

Дружеството и негови дъщерни дружества са предоставили заеми в общ размер на 79 260 хил. лв. при лихвени равнища от 2% до 4,5%. На свързани и несвързани лица. От тях 34 611 хил. лв. са със срок на погасяване до 12 месеца и 44 649 хил. лв. са със срок на погасяване над 12 месеца (в периода до 2035 г.) Отпуснатите заеми към несвързани лица са в размер на 11 207 хил. лв. и имат краткосрочен характер.

10. Информация за използването на средства, получени чрез извършена емисия ценни книжа през отчетния период

На 9 януари приключи успешно листването на емисия облигации с номинал 30 000 хил. лв. Средствата са предназначени за покриване на разходите по строителството на обекти, част от проекта Алея Първа. Към 31 декември 2025 г. са усвоени 12 244 хил. лв. , 2 336 хил. лв. са налични по банкова сметка. Разликата от 15 420 бр. облигации дружеството е купило обратно. Те ще се реализират на пазара на ценни книжа при нужда с цел оптимизиране на разходите за лихви.

11. Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година и по-рано публикувани прогнози за тези резултати.

Дружеството не е публикувало прогнози за финансови резултати.

12. Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите на обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки, които емитентът, съответно лицето по §1д от ДР на ЗППЦК, е предприел или предстои да предприеме с оглед отстраняването им.

Анализ и оценка на политиката относно управление на финансовите ресурси

Политиката относно управление на финансовите ресурси на Дружеството касае способността му да:

- изпълнява задълженията си навременно;
- реализира добра събираемост на вземанията;
- генерира приходи, а оттам и печалба;
- финансира приоритетно ключови инвестиционни проекти;
- да инвестира в рентабилни инвестиции.

Политиката относно управление на финансовите ресурси на Дружеството отчита влиянието на ключови фактори като:

- междуфирмените вземания и задължения;
- събираемост на вземанията;
- ценова политика;

- търговска политика;
- политиката на хеджиране;
- данъчна политика и ползването на данъчни облекчения;
- плащане на санкции;
- технологичната обезпеченост на дружеството;
- стимулиране и регулиране на производството и потреблението;
- пазари за реализация на произведената продукция / предлаганите услуги;
- конкурентоспособността на дружеството;
- взаимоотношения с финансово-кредитни институции;
- държавни субсидии за подпомагане на дейността;
- развитие на международните отношения.

Политиката относно управление на финансовите ресурси на Дружеството включва следните принципи:

- стриктно спазване на действащото законодателство;
- мониторинг на ключови финансови показатели;
- обезпечаване на мениджмънта с финансово - счетоводна информация за вземане на решения;
- своевременно осигуряване на необходимите финансови ресурси за развитие на дружеството при възможно най-изгодни условия;
- ефективно инвестиране на разполагаемите ресурси (собствени и привлечени);
- управление на капитала и активите на дружествата (включително и привлечените капитали);
- финансово обезпечаване на съхранението и просперитета на дружеството.

Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

При осъществяване на дейността си Дружеството е изложено на определени рискове, които оказват въздействие върху неговите резултати.

Управлението на риска на Дружеството се осъществява от ръководството на Дружеството в сътрудничество с Управителния съвет. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средносрочни парични потоци с покриване на текущи задължения.

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 фирмения риск пред Холдинг Варна АД, могат да се разделят на: външни за емитента: държавна и регионална политика в сферата на туризма, текстила и електротехническата промишленост и т.н., наличие на политическа стабилност в страната и в региона, и др.; както и на вътрешни фактори, присъщи на самото Дружество и зависещи основно от нивото на мениджмънта, дотолкова, доколкото от неговите действия и решения зависят качеството и асортимента на предлаганите услуги, позиционирането на съществуващите пазари и заемането на нови пазарни ниши.

Бизнес рискът се предопределя от самото естество на дейност на емитента. Този риск се дефинира като несигурността, свързана с получаването на приход, присъщ за отрасъла, в който дружеството функционира. Нормално е приходите на дружеството да варират в течение на времето като функция на промените в обема на оказаните услуги и свързаните с тях разходи. В тази връзка, инвестициите на емитента са насочени в различни сектори на икономиката, което намалява тежестта на този риск.

Финансовият риск представлява допълнителната несигурност по отношение на инвеститора за получаването на приходи в случаите, когато дружеството използва привлечени или заемни средства. Тази допълнителна финансова

несигурност допълва бизнес риска. Ако дружеството не привлича капитал посредством заеми и/или дългови ценни книжа, единствената несигурност по отношение на него ще бъде свързана с бизнес риска. Когато част от средствата, които дружеството използва при осъществяване на дейността си, са под формата на заеми или дългови ценни книжа, то плащанията за тези средства представляват фиксирано задължение. Чрез показателите за финансова автономност и финансова задължениост 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 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;
- персоналът 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.

Ликвидност

Дружеството 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 Дружеството използва както вътрешни, така и външни източници на финансиране.

Ликвидността на Дружеството 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 Дружеството. Дружеството има положителна текуща ликвидност, посредством която посреща краткосрочните си ликвидни нужди. През 2025 г. задълженията по погасяване се изпълняват без проблеми и дружеството е изрядно спрямо своите кредитори.

13. Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения с посочване на размера на разполагаемите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност.

До момента текущите инвестиционни намерения, свързани с проект „Алея Първа“ се покриват чрез собствени средства на дружеството. Емисията облигации, която е емитирана през 2025 г. е предназначена за завършване изграждането на обекти по проекта „Алея Първа“ в по-кратък срок.

14. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на емитента, съответно лицето по §1d от ДР на ЗППЦК, и на неговата група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството.

Дружеството спазва приетия Кодекс за корпоративно управление и не е променяло принципите на управление през отчетния период.

15. Информация за основните характеристики на прилаганите от емитента, съответно лицето по §1д от ДР на ЗППЦК, в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рисковете.

В дружеството е разработена система за вътрешен контрол. Служители от отдел „Вътрешен одит“ следят процеса на изготвяне на финансовите отчети и евентуалните рискове, които могат да настъпят при изготвянето на финансовата отчетност.

16. Информация за промените в управителните и надзорните органи през отчетната финансова година.

През отчетната година не е настъпила промяна в управителните и надзорни органи.

17. Информация за размера на възнагражденията, наградите и/или ползите на всеки от членовете на управителните и на контролните органи за отчетната финансова година, изплатени от емитента, който не е публично дружество, съответно лицето по §1д от ДР на ЗППЦК и негови дъщерни дружества, независимо от това, дали са били включени в разходите на емитента, който не е публично дружество, съответно лицето по §1д на ДР на ЗППЦК, или произтичат от разпределение на печалбата, включително:

А) получени суми и непарични възнаграждения;

Членовете на управителните и контролни органи са получили следните нетни възнаграждения:

- Ивелина Кънчева Шабан – 53 595,00 лв.;
- Милчо Петков Близнаков – 47 589,96 лв.;
- Златимир Бориславов Жечев – 16 200 лв.;

Членовете на управителните и контролни органи получават ваучери за храна. Не получават непарични възнаграждения.

Членовете на Надзорен съвет не получават възнаграждение.

Б) условни или разсрочени възнаграждения, възникнали през годината, дори и ако възнаграждението се дължи към по-късен момент;

През годината не са възникнали задължения за условни и разсрочени възнаграждения към управителните и контролни органи.

В) сума, дължима от емитента, който не е публично дружество, съответно лицето по §1д от ДР на ЗППЦК, или негови дъщерни дружества за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения.

През годината не са възникнали задължения за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране към членове на управителни или контролни органи.

18. Информация за притежавани от членове на управителните и на контролните органи и прокуристите акции на емитента, включително акциите, притежавани от всеки от тях поотделно и като процент от акциите от всеки клас, както и предоставени им от емитента опции върху негови ценни книжа – вид и размер на ценните книжа, върху които са учредени опциите, покупна цена, ако има такава, и срок на опциите.

Притежавани и прехвърлени от членове на Управителния и Надзорния съвет акции от капитала на Холдинг Варна АД:

	Брой акции		% от капитала	
	2025	2024	2025	2024
Милчо Петков Близнаков	61	61	0,00 %	0,00 %

Членовете на управляващите органи нямат поставени ограничения за придобиване на акции или облигации на Дружеството.

Холдинг Варна АД не притежава собствени изкупени акции.

19. Информация за известните на дружеството договорености (включително и след приключване на финансовата година), в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери.

На Дружеството не са известни договорености, в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери/облигационери.

20. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента, съответно лицето по §1д от ДР на ЗППЦК, в размер най-малко на 10 на сто от собствения му капитал; ако общата стойност на задълженията или вземанията на емитента, съответно лицето по §1д от ДР на ЗППЦК, по всички образувани производства надхвърля 10 на сто от собствения му капитал, се представя информация за всяко производство поотделно.

Към датата на изготвяне и приемане на настоящия Доклад не са образувани и няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства с взыскател или ответник Дружеството-емитент.

21. Имена на директора за връзки с инвеститорите, включително телефон, електронна поща и адрес за кореспонденция.

През годината е извършена смяна на Директора за връзка с инвеститорите. От 01 ноември 2018 г. до 31 октомври 2025 г. длъжността е заемана от Десислава Станимирова Златанова. Считано от 01 ноември 2025 г. до настоящият момент лицето, изпълняващо длъжността „Директор за връзки с инвеститорите“ е Миглена Янкова Добрева.

Данни за контакт:

e-mail: dvi@holdingvarna.com

телефон: +359 52 383 949; 0889 192 836

адрес за кореспонденция: гр. Варна, п. код: 9006, к.к. "Св. Св. Константин и Елена", административна сграда.

22. Отчет за устойчивостта по чл.41 от Закона за счетоводството – за финансови отчети на индивидуална основа, съответно по чл. 51 от Закона за счетоводството – за финансови отчети на консолидирана основа, във връзка с §30 от ДР на ЗСч., когато е приложимо.

Неприложимо на индивидуална основа.

23. Друга информация по преценка на дружеството.

Научноизследователска и развойна дейност

През 2025 г. и 2024 г. Дружеството не е развивало научноизследователската и развойна дейност.

Изпълнение на програмата за прилагане на международно признати стандарти за корпоративно управление
Директор за връзка с инвеститорите

Назначеният директор за връзка с инвеститорите осъществява ефективна връзка между управителните органи на Дружеството и акционерите, както и с лицата, проявили интерес да инвестират в ценните книжа на Дружеството. Съществена част от неговите задължения е създаването на система за информиране на акционерите на Дружеството, разясняване на пълния обхват на правата им и начините на ефективното им упражняване, в т.ч.: информиране за резултатите от дейността на Дружеството; провеждане и участие на акционерите в общите събрания; запознаване на акционерите с решения, които засягат техни интереси; своевременно информиране за датата, дневния ред, материалите и проектите за решения на Общото събрание на акционерите, както и поддържане на връзка с Комисията за финансов надзор и Българска фондова борса, като отговаря за навременното изпращане на отчетите.

Права на акционерите

Дружеството продължава да прилага високи стандарти за корпоративно управление в съответствие с разработената и приета програма.

Акционерите имат възможност да участват в работата на Общото събрание лично или чрез пълномощници. В съответствие с изискванията на Търговския закон и Закона за публично предлагане на ценни книжа се публикува покана с дневния ред и предложенията за решения за редовното Общо събрание на акционерите. Материалите за Общото събрание са на разположение на акционерите в офиса на Дружеството и на интернет-страницата при спазване на предвидените в закона срокове.

Разкриване на регулирана информация

Всички финансови отчети, както и друга регулирана информация, се предоставят на обществеността, в Комисията за финансов надзор и Българската фондова борса, и са на разположение на акционерите в офиса и на интернет-страницата на Дружеството.

Освен задължителните финансови отчети Дружеството поддържа в интернет-страницата си и друга актуална информация. В съответствие с новите изисквания на Българска фондова борса - София относно разкриването на информация, залежала в публикувания през месец декември 2007 г. Кодекс за корпоративно управление, е добавена допълнителна информацията в интернет-страницата на Дружеството, която спомага за своевременното информиране

на акционерите. Непрекъснато се полагат усилия за обновяването на данните в корпоративния сайт. Спазени са изискванията за разкриване на публичната информация по електронен път чрез системата ЕКСТРИ. Дружеството е регистрирано в електронната система на Комисията Е-регистър, а регулираната информация се разпространява чрез Infostock.

Дейност на Управителните органи

В своята работа членовете на Управителния и Надзорния съвет се отнасят с грижата на добър стопанин, като не допускат конфликт на интереси. При обсъждане на сделки членовете на Управителния и Надзорния съвет декларират личния си интерес при наличието на такъв. Те отделят достатъчно време за участие в управлението на Дружеството. Управителният съвет провежда ежемесечно редовни заседания съгласно предварително приет план, на който обсъжда финансовото състояние на Дружеството, оперативните и стратегически въпроси на развитието му. Изградените информационна система и система за финансов контрол спомагат за вземане на обосновани решения и ефективното използване на средствата на Дружеството.

Управителният съвет информира редовно Надзорния съвет за състоянието на Дружеството и взетите решения. Съгласно правилниците за работа на управителните органи на Холдинг Варна АД и възприетите процедури, Надзорният съвет потвърждава решенията със стратегически характер.

Дейността на Управителния и Надзорния съвет, както и на целия персонал на Дружеството, е съобразена с изискванията на Закона срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти. Изготвените вътрешни правила гарантират опазването на вътрешната информация и своевременното ѝ разкриване в случаите, определени от закона. С оглед на това пред Управителния съвет на Холдинг Варна АД стои ангажиментът да актуализира и привежда в съответствие с изискванията на капиталовите пазари Програмата за добро корпоративно управление, тъй като тя има съществено значение за доверието на инвестиционната общност в управлението на Дружеството и за неговото бъдеще.

Приложение №3 към Наредба 02 от 09.11.2021 г.

1. Информация относно ценните книжа, които не са допуснати до търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава членка.

Няма ценни книжа на дружеството, които не са допуснати до търговия на регулиран пазар

2. Информация относно прякото и непряко притежание на 5 на сто или повече от правата на глас в общото събрание на дружеството.

	31 декември 2025		Начин на участие
	Брой акции	%	
ПАВЛЕКС-97 ЕООД	1 100 915	16,97	Пряко
Андезит ООД	968 186	14,93	Пряко
Абас ЕООД	849 219	13,09	Пряко
УПФ Съгласие	443 867	6,84	Пряко
УПФ ЦКБ Сила	448 964	6,92	Пряко

3. Данни за акционерите със специални контролни права.

Никой от акционерите не притежава специални контролни права

4. Споразумения между акционерите, които са известни на дружеството и които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или право на глас.

Не са известни такива споразумения

5. Съществени договори на дружеството, които пораждаат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане, и последиците от тях, освен в случаите, когато разкриването на тази информация може да причини сериозни вреди на дружеството; изключението по предходното изречение не се прилага в случаите, когато дружеството е длъжно да разкрие информацията по силата на закона.

Не съществуват такива договори.

Важни събития, настъпили след датата, към която е съставен годишния самостоятелен финансов отчет

Не са възникнали коригиращи събития или други значителни некоригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на оторизирането му за издаване с изключение на следните некоригиращи събития:

Съгласно Закон за въвеждане на еврото в Република България, считано от 1 януари 2026 г., официалната парична единица и законно платежно средство в Република България е еврото. Фиксираният обменен курс е 1,95583 лева за 1 евро. Въвеждането на еврото като официална валута в Република България представлява промяна във функционалната валута, която ще бъде отчетена проспективно и не представлява коригиращо събитие след датата на финансовия отчет.

На 12 март 2026 г. е присъединен кредитен рейтинг на БАКР – Агенция за кредитен рейтинг АД за емисия с ISIN код BG2100013247 и като емитент (емисия BG1100036984) както следва:

- дългосрочен кредитен рейтинг: BBB
- перспектива: стабилна
- краткосрочен кредитен рейтинг: A-2

Възникналите военни конфликти в Близкия Изток в началото на 2026 г. имат далеч по-широк обхват от регионалните граници на бойните действия. Войната в Близкия изток е пример за криза, която предизвиква мащабни икономически последици – особено чрез смущения в енергийните пазари, международната търговия и финансовата стабилност. За българско холдингово дружество, което притежава дъщерни предприятия, финансира тяхната дейност и е в процес на строителство на мащабен инвестиционен проект, подобни геополитически сътресения могат да се окажат съществен фактор за икономическата перспектива.

На първо място, войната предизвиква силно покачване на цените на енергоносителите – феномен, наблюдаван пряко вследствие на ограниченията в трафика през Ормузкия проток, един от най-важните глобални енергийни коридори. Дисрупциите там оказват натиск върху цените на петрола и природния газ, които вече водят до скок в инфлацията и по-високи оперативни разходи за бизнесите по света. Паралелно с това глобалните вериги за доставки изпитват силни затруднения – от повишени транспортни разходи до забавяне или блокиране на доставки на материали. Логистичните смущения, обхванали Азия и международните морски маршрути, директно засягат строителния сектор чрез поскъпване на материали като стомана, битум, керамика и други ключови ресурси за строителството.

Финансовата среда също става по-непредсказуема. Волатилността на пазарите и повишените рискови премии водят до затягане на финансовите условия, по-високи лихвени проценти и по-трудно достъпно финансиране. Международните анализи отбелязват, че войната е довела до засилена несигурност, спад на акциите и разширяване на кредитните спредове – фактори, които пряко влияят на възможностите за финансиране на бизнесите. За холдинга това означава по-скъпо привличане на капитал и по-високо натоварване при осигуряване на ликвидност.

В заключение, войната в Близкия изток представлява многопластово икономическо предизвикателство за Холдинг Варна АД и представените краткосрочни цели за дейността му. Увеличените цени на енергоносители, логистичните смущения, финансовата несигурност и потенциалният спад в международния туризъм могат да окажат съществен натиск върху разходите и бъдещата доходност. Въпреки това внимателното планиране, управление на риска и умелото позициониране на в туристическия сектор могат да превърнат част от тези предизвикателства в стратегически предимства на един динамичен и променящ се пазар.

Бъдещо развитие на компанията

През следващите години Дружеството ще продължи да осъществява основната си дейност, свързана с инвестиционни намерения за финансиране на самоучастия на дъщерните дружества.

Основния инвестиционен проект на дружеството, засягащ нетекущите материални активи, а именно проект Алея Първа, ще продължава да бъде развиван, да се изграждат планираните обекти с цел създаване на една приветлива и красива крайбрежна алея на гр. Варна. Проектът ще донесе ползи на дружеството от експлоатация на обектите в проект Алея Първа.

Изпълнителен директор:
/Ивелина Шабан/

23 март 2026 г.
гр. Варна

Изпълнителен директор:
/Милчо Близнаков/

Бул Одит ООД
ул. Акад. Николай Стоянов №13А, София
Т (+3592) 851 08 71,
E bulodit@abv.bg

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До акционерите на
Холдинг Варна АД
к.к. Св. Св. Константин и Елена, административна сграда

Квалифицирано мнение

Ние извършихме одит на самостоятелния финансов отчет на Холдинг Варна АД („Дружеството“), съдържащ самостоятелния отчет за финансовото състояние към 31 декември 2025 г. и самостоятелния отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, самостоятелния отчет за промените в собствения капитал и самостоятелния отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към самостоятелния финансов отчет, съдържащи съществена информация относно счетоводната политика и друга пояснителна информация.

По наше мнение, с изключение на възможния ефект от въпроса, описан в раздела от нашия доклад „База за изразяване на квалифицирано мнение“, приложеният самостоятелен финансов отчет дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2025 г., неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с МСФО счетоводни стандарти, приети от ЕС и българското законодателство.

База за изразяване на квалифицирано мнение

Както е оповестено в пояснение 7 „Инвестиции в дъщерни предприятия“ към самостоятелния финансов отчет, Дружеството притежава участия в единадесет търговски дружества с балансова стойност в общ размер на 127 479 хил. лв. Ръководството на Дружеството е извършило тестовете за обезценка по отношение на всички инвестиции в дъщерни предприятия, част от които се базират на независими външни оценки, приети от ръководството при наличието на значителни преценки, допускания и несигурни бъдещи събития. При извършените от нас одиторски процедури, за една от инвестициите в дъщерни дружества, с балансова стойност в размер на 44 628 хил. лв., ние не бяхме в състояние да получим достатъчни и уместни одиторски доказателства, че представената в самостоятелния отчет за финансовото състояние към 31 декември 2025 г. инвестиция не надхвърля нейната възстановима стойност към същата дата. Съответно, ние не бяхме в състояние да определим дали и в какъв размер биха били необходими някакви корекции на сумата за горепосочената инвестиция в условията на несигурна бизнес среда.

Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на самостоятелния финансов отчет“. Ние сме независими от Дружеството в съответствие с „Международния етичен кодекс на професионалните счетоводители (включително Международни стандарти за независимост) на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС)“, приложими по отношение на одити на финансовите отчети на предприятия от обществен интерес, заедно с етичните изисквания приложими по отношение на одити на финансовите отчети на предприятия от обществен интерес в България. Ние също така изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с тези изисквания и Кодекса на СМСЕС. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето квалифицирано мнение.

Ключови одиторски въпроси

Ключови одиторски въпроси са тези въпроси, които съгласно нашата професионална преценка са били с най-голяма значимост при одита на самостоятелния финансов отчет за текущия период. Тези въпроси са разгледани като част от нашия одит на самостоятелния финансов отчет като цяло и формирането на нашето мнение относно него, като ние не предоставяме отделно мнение относно тези въпроси. В допълнение към въпроса, описан в раздела „База за изразяване на квалифицирано мнение“, ние определихме въпросът, описан по-долу, като ключови одиторски въпроси, които да бъдат комуникирани в нашия доклад.

Очаквани кредитни загуби съгласно изискванията на МСФО 9 Финансови инструменти	
Пояснение 26.2 от самостоятелния финансов отчет	
Ключов одиторски въпрос	Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит
<p>Към 31.12.2025 г финансовите активи на Дружеството, класифицирани в категорията последващо отчитани по амортизирана стойност са в общ размер на 75 965 хил. лв., които формират 28 % от общо активите на Дружеството.</p> <p>Оценката на тези финансови активи е сред най-значимите за самостоятелния финансов отчет на Дружеството, тъй като изискват значителни преценки, ключови предположения и допускания от страна на ръководството на Дружеството. Поради съществената сума, както и значимостта на преценките, ние определихме оценката на финансовите активи, последващо отчитани по амортизирана стойност към отчетната дата като ключов одиторски въпрос.</p> <p>Бележка 26.2 Анализ на кредитния риск към самостоятелния финансов отчет представя подробна информация относно преценките и допусканията на ръководството на Дружеството при оценяването на очакваните кредитни загуби от обезценка на предоставените заеми, търговски и други вземания и парични средства към 31 декември 2025 г.</p>	<p>По време на нашия одит, одиторските ни процедури включваха, без да са ограничени до следните:</p> <ul style="list-style-type: none"> - преглед и анализ на политиките и процедурите, разработени за модели за изчисляване на очакваните кредитни загуби на финансовите активи за съответствието им с приложимата рамка за финансово отчитане; - извършване на проверка и оценка на процесите за класификация на предоставени заеми на свързани и несвързани лица и определянето на необходима обезценка. - На база извадка, анализирахме финансовото състояние на контрагентите и проучихме, дали са налице отклонения при спазване на договорните условия; - преглед и оценка дали са налице фактори, индикиращи значително увеличение на кредитния риск, свързан с финансовите активи по амортизирана стойност; - прилагане на професионална преценка, за да анализираме и оценим ключовите допускания, използвани при прилагането на моделите за очакваните кредитни загуби и калкулиране на обезценки за предоставените заеми. - Извършихме проверка на изчисленията на ръководството на Дружеството за очакваните кредитни загуби на колективна и индивидуална база и сравнихме получените резултати с нашите очаквания и приблизителни изчисления на база на професионалната ни преценка. - оценка на адекватността на оповестяванията в самостоятелния финансов отчет, включително на оповестяванията на основните предположения и преценки, свързани с МСФО 9, класификация и обезценка на финансови активи и изложеността на Дружеството на кредитен риск.

Друга информация, различна от самостоятелния финансов отчет и одиторския доклад върху него

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от доклад за дейността, изготвен от ръководството съгласно Закона за счетоводството, но не включва самостоятелния финансов отчет и нашия одиторски доклад върху него.

Нашето мнение относно самостоятелния финансов отчет не обхваща другата информация и ние не изразяваме каквато и да е форма на заключение за сигурност относно нея, освен ако не е изрично посочено в доклада ни и до степента, до която е посочено. Във връзка с нашия одит на самостоятелния финансов отчет, нашата отговорност се състои в това да прочетем другата информация и по този начин да преценим дали тази друга информация е в съществено несъответствие със самостоятелния финансов отчет или с нашите познания, придобити по време на одита, или по друг начин изглежда да съдържа съществено неправилно докладване. В случай че на базата на работата, която сме извършили, ние достигнем до заключение, че е налице съществено неправилно докладване в тази друга информация, от нас се изисква да докладваме този факт.

Както е описано в раздела „База за изразяване на квалифицирано мнение“ от настоящия доклад, ние не бяхме в състояние да получим достатъчни и уместни одиторски доказателства относно посочения в този

раздел въпрос. Съответно ние не сме в състояние да достигнем до заключение дали другата информация не съдържа съществено неправилно докладване във връзка с този въпрос.

Отговорност на ръководството и лицата, натоварени с общо управление за самостоятелния финансов отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този самостоятелен финансов отчет в съответствие с МСФО счетоводни стандарти, приети от ЕС и българското законодателство, както и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определя като необходима за осигуряване изготвянето на финансови и, които не съдържат съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка.

При изготвяне на финансовия отчет ръководството носи отговорност за оценяване на способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие, оповестявайки, когато това е приложимо, въпроси, свързани с предположението за действащо предприятие и използвайки счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие, освен ако ръководството не възнамерява да ликвидира Дружеството или да преустанови дейността му, или ако ръководството на практика няма друга алтернатива, освен да постъпи по този начин.

Лицата, натоварени с общо управление, носят отговорност за осъществяването на надзор над процеса по финансово отчитане на Дружеството.

Отговорности на одитора за одита на самостоятелния финансов отчет

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали самостоятелния финансов отчет като цяло не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка, и да издадем одиторски доклад, който да включва нашето одиторско мнение. Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че одит, извършен в съответствие с МОС и Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта, винаги ще разкрива съществено неправилно отчитане, когато такова съществува. Неправилни отчитания могат да възникнат в резултат на измама или грешка и се считат за съществени, ако би могло разумно да се очаква, че те, самостоятелно или като съвкупност, биха могли да окажат влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този самостоятелен финансов отчет.

Като част от одита в съответствие с МОС, ние използваме професионална преценка и запазваме професионален скептицизъм по време на целия одит. Ние също така:

- идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания в самостоятелния финансов отчет, независимо дали дължащи се на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено неправилно отчитане, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол;
- получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Дружеството;
- оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството;
- достигаем до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания в самостоятелния финансов отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Дружеството да преустанови функционирането си като действащо предприятие;

- оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на самостоятелния финансов отчет, включително оповестяванията, и дали самостоятелния финансов отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.

Ние комуникираме с лицата, натоварени с общо управление, наред с останалите въпроси, планирания обхват и време на изпълнение на одита и съществените констатации от одита, включително съществени недостатъци във вътрешния контрол, които идентифицираме по време на извършвания от нас одит.

Ние предоставяме също така на лицата, натоварени с общо управление, изявление, че сме изпълнили приложимите етични изисквания във връзка с независимостта и че ще комуникираме с тях всички взаимоотношения и други въпроси, които биха могли разумно да бъдат разглеждани като имащи отношение към независимостта ни, а когато е приложимо, и свързаните с това предпазни мерки.

Сред въпросите, комуникирани с лицата, натоварени с общо управление, ние определяме тези въпроси, които са били с най-голяма значимост при одита на самостоятелния финансов отчет за текущия период и които следователно са ключови одиторски въпроси. Ние описваме тези въпроси в нашия одиторски доклад, освен в случаите, в които закон или нормативна уредба възпрепятства публичното оповестяване на информация за този въпрос или когато, в изключително редки случаи, ние решим, че даден въпрос не следва да бъде комуникиран в нашия доклад, тъй като би могло разумно да се очаква, че неблагоприятните последици от това действие биха надвишили ползите от гледна точка на обществения интерес от тази комуникация.

Доклад във връзка с други законови и регулаторни изисквания

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Друга информация, различна от самостоятелния финансов отчет и одиторския доклад върху него“ по отношение на доклада за дейността, в т.ч. декларацията за корпоративно управление и доклад за изпълнение на политиката за възнагражденията, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискваните по МОС, съгласно Указанията на професионалната организация на дипломираните експерт-счетоводители и регистрираните одитори в България – Институт на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС). Тези процедури касаят проверки за наличието, както и проверки на формата и съдържанието на тази друга информация с цел да ни подпомогнат във формиране на становища относно това дали другата информация включва оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството и в Закона за публичното предлагане на ценни книжа, (чл. 100н, ал. 10 от ЗППЦК във връзка с чл. 100н, ал. 8, т. 3 и 4 от ЗППЦК, както и чл. 100н, ал. 15 от ЗППЦК във връзка с чл. 116в, ал. 1 от ЗППЦК), приложими в България.

Становище във връзка с чл. 37, ал. 6 от Закона за счетоводството

На базата на извършените процедури, нашето становище е, че:

- информацията, включена в самостоятелния доклад за дейността за финансовата година, за която е изготвен самостоятелния финансов отчет, съответства на отчета, върху който сме изразили квалифицирано мнение в „Доклад относно одита на самостоятелния финансов отчет“ по-горе;
- годишния самостоятелен доклад за дейността е изготвен в съответствие с приложимите законови изисквания;
 - в годишния самостоятелен доклад за дейността не е включена изискваната информация в нейната цялост относно договорите за заем, по които Холдинг Варна АД или негови дъщерни предприятия са заемополучатели съгласно т.8 от Приложение №2 към Наредба №2/9.11.2021 г. във връзка с чл. 100(н), ал.(7), т.2 от ЗППЦК.
 - в годишния самостоятелен доклад за дейността не е включена изискваната информация относно отпуснати договори за заем от Холдинг Варна АД или негови дъщерни предприятия и информация относно предоставени гаранции или поемане на задължения съгласно т.9 от Приложение №2 към Наредба №2/9.11.2021 г. във връзка с чл. 100(н), ал.(7), т.2 от ЗППЦК.
 - в годишния самостоятелен доклад за дейността не е включена изискваната информация относно непрякото притежаване на 5 на сто или повече от правата на глас в общото събрание на Холдинг Варна АД, включително данни за акционерите, размера на дяловото им участие и начина, по който се притежават акциите съгласно т.2 от Приложение №3 към Наредба № 2 от 09.11.2021 г. във връзка с чл. 100(н), ал.(7), т.2 от ЗППЦК
- в резултат на придобитото познаване и разбиране на дейността на Дружеството и средата, в която то функционира, не сме установили случаи на съществено невярно представяне в годишния

самостоятелен доклад за дейността, с изключение на възможния ефект описан в раздела „Друга информация, различна от самостоятелния финансов отчет и одиторския доклад върху него“ в „Доклад относно одита на самостоятелния финансов отчет“;

- (г) в декларацията за корпоративно управление за финансовата година е представена изискваната от съответните нормативни актове информация, в т.ч. информацията по чл. 100 (н), ал. 8 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа;
- (ж) докладът за изпълнение на политиката за възнагражденията за финансовата година, за която е изготвен самостоятелния финансов отчет, е предоставен и отговаря на изискванията, определени в наредбата по чл. 116в, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Становище във връзка с чл. 100(н), ал. 10 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

На база на извършените процедури и на придобитото познаване и разбиране на дейността на Дружеството и средата, в която то функционира, по наше мнение, не е налице съществено неправилноване в описанието на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на Дружеството във връзка с процеса на финансово отчитане и в информацията по чл. 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане, които са включени в декларацията за корпоративно управление на Дружеството, която е част от годишния самостоятелен доклад за дейността.

Допълнително докладване относно одита на самостоятелния финансов отчет във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

- *Изявление във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3, б. „б“ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа*

Информация относно сделките със свързани лица е оповестена в пояснение 21 към самостоятелния финансов отчет. На база на извършените от нас одиторски процедури върху сделките със свързани лица като част от нашия одит на самостоятелния финансов отчет като цяло, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че сделките със свързани лица не са оповестени в приложения самостоятелен финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2025 г., във всички съществени аспекти, в съответствие с изискванията на МСС 24 „Оповестяване на свързани лица“. Резултатите от нашите одиторски процедури върху сделките със свързани лица са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно самостоятелния финансов отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху сделките със свързани лица.

- *Изявление във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3, б. „в“ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа*

Нашите отговорности за одит на самостоятелния финансов отчет като цяло, описани в раздела на нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на самостоятелния финансов отчет“, включват оценяване дали самостоятелния финансов отчет представя съществените сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне. На база на извършените от нас одиторски процедури върху съществените сделки, основополагащи за самостоятелния финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2025 г., не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че са налице случаи на съществено недостоверно представяне и оповестяване в съответствие с приложимите изисквания на МСФО, приети от Европейския съюз. Резултатите от нашите одиторски процедури върху съществените за самостоятелния финансов отчет сделки и събития на Дружеството са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно самостоятелния финансов отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки.

Докладване за съответствие на електронния формат на самостоятелния финансов отчет, включен в годишния самостоятелен финансов отчет за дейността по чл. 100н, ал.4 от ЗППЦК с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Отговорности на одитора за одита на самостоятелния финансов отчет“, ние изпълнихме процедурите, съгласно „Указания относно изразяване на одиторско мнение във връзка с прилагането на единния европейски електронен формат (ЕЕЕФ) за финансовите отчети на дружества, чиито ценни книжа са допуснати за търгуване на регулиран пазар в Европейския съюз (ЕС)“ на Института на дипломираните

експерт-счетоводители (ИДЕС) в България“. Тези процедури касаят проверка на формата и дали четимата от човек част на този електронен формат съответства на одитирания самостоятелен финансов отчет и изразяване на становище по отношение на съответствието на електронния формат на самостоятелния самостоятелен финансов отчет на Холдинг Варна АД за годината, завършваща на 31 декември 2025 г., приложен в електронния файл „8945007EIVU621Q54H83-20251231-BG-SEP.xhtml“, с изискванията на Делегиран Регламент (ЕС) 2019/815 на Комисията от 17 декември 2018 г. за допълнение на Директива 2004/109/ЕО на Европейския парламент и на Съвета чрез регулаторни технически стандарти за определянето на единния електронен формат за отчитане („Регламент за ЕЕЕФ“). Въз основа на тези изисквания, електронният формат на самостоятелния финансов отчет, включен в годишния самостоятелен отчет за дейността по чл. 100н, ал. 4 от ЗППЦК, трябва да бъде представен в XHTML формат.

Ръководството на Дружеството е отговорно за прилагането на изискванията на Регламента за ЕЕЕФ при изготвяне на електронния формат на самостоятелния финансов отчет в XHTML.

Нашето становище е само по отношение на електронния формат на самостоятелния финансов отчет, приложен в електронния файл „8945007EIVU621Q54H83-20241231-BG-SEP.xhtml“ и не обхваща другата информация, включена в годишния самостоятелен финансов отчет за дейността по чл. 100н, ал. 4 от ЗППЦК.

На базата на извършените процедури, нашето мнение е, че електронният формат на самостоятелния финансов отчет на Дружеството за годината, завършваща на 31 декември 2025 г., съдържащ се в приложения електронен файл „8945007EIVU621Q54H83-20251231-BG-SEP.xhtml“, върху който самостоятелен финансов отчет изразяваме квалифицирано одиторско мнение, е изготвен във всички съществени аспекти в съответствие с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ.

Докладване във връзка с чл. 59 от Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта съгласно чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014

Съгласно изискванията на Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта във връзка с чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014, ние докладваме допълнително и изложената по-долу информация:

- Грант Торнтон ООД е назначено за задължителен одитор на самостоятелния финансов отчет на Холдинг Варна АД за годината, завършила на 31 декември 2025 г. от общото събрание на акционерите, проведено на 29 септември 2025 г. за период от една година.
- Одитът на самостоятелния финансов отчет за годината, завършила на 31 декември 2025 г. на Дружеството представлява втори пълен непрекъснат ангажимент за задължителен одит на това предприятие, извършен от нас.
- В подкрепа на одиторското становище ние сме предоставили в раздел „Ключови одиторски въпроси“ описание на най-важните оценени рискове, обобщение на отговора на одитора и важни наблюдения във връзка с тези рискове, когато е целесъобразно.
- Потвърждаваме, че изразеното от нас одиторско мнение е в съответствие с допълнителния доклад, представен на одитния комитет на Дружеството, съгласно изискванията на чл. 60 от Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта.
- Потвърждаваме, че не сме предоставяли посочените в чл. 64 от Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта забранени услуги извън одита.
- Потвърждаваме, че при извършването на одита сме запазили своята независимост спрямо Дружеството.
- За периода, за който се отнася извършения от нас задължителен одит, освен одита, ние не сме предоставяли други услуги на Дружеството и контролираните от него предприятия.

Стоян Стоянов
Управител и регистриран одитор отговорен за одита

Бул Одит ООД
Одиторско дружество с рег.№ 023
България, гр. София, ул. Акад. Николай Стоянов №13А

Самостоятелен отчет за финансовото състояние

Към 31 декември 2025 г.

Активи	Пояснение	31 декември 2025 г. хил. лв.	31 декември 2024 г. хил. лв.
Нетекущи активи			
Нематериални активи		4	2
Имоти, машини и съоръжения	5	51 070	39 216
Инвестиционни имоти	6	4 214	4 163
Инвестиции в дъщерни предприятия	7	127 479	124 894
Лихвоносни и други финансови активи	10	47 243	46 723
Финансови активи по справедлива стойност	9	405	402
Отсрочени данъчни активи	8	413	695
Нетекущи активи		230 828	216 095
Текущи активи			
Финансови активи по справедлива стойност	9	11 212	11 334
Лихвоносни и други финансови активи	10	22 740	16 582
Търговски и други вземания	11	4 846	14 188
Пари и парични еквиваленти	12	2 410	1 128
Текущи активи		41 208	43 232
Общо активи		272 036	259 327
Собствен капитал			
Акционерен капитал	13.1	6 486	6 486
Резерви	13.2	157 955	157 952
Неразпределена печалба		47 775	43 510
Общо собствен капитал		212 216	207 948
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Получени заеми и други финансови пасиви	15	27 347	15 291
Търговски и други задължения	16	333	-
Нетекущи пасиви		27 680	15 291
Текущи пасиви			
Задължения към персонала	14	64	53
Получени заеми и други финансови пасиви	15	31 053	32 246
Търговски и други задължения	16	1 023	3 789
Текущи пасиви		32 140	36 088
Общо пасиви		59 820	51 379
Общо собствен капитал и пасиви		272 036	259 327

Поясненията към финансовия отчет от № 1 до 29 представляват неразделна част от него. Годишният финансов отчет е утвърден с решение на Управителния съвет от 23 март 2026 г. и подписан на 30 март 2026 г.

Съставил:

/Ирина Маркова-Гюрова/

Дата на съставяне: 23 март 2026 г.

С одиторски доклад от:

Стоян Стоянов

Регистриран одитор, отговорен за ангажимента

Управител

Изпълнителен директор:

/Ивелина Шабан/

Изпълнителен директор:

/Милчо Близнаков/

Бул Одит ООД

Одиторско дружество

Рег. № 023

Самостоятелен отчет за печалбата или загубата

за годината, приключваща на 31 декември

	Пояснение	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Приходи от лихви	10	1 511	1 709
Разходи за лихви	15.6	(1 487)	(1 655)
Нетен лихвен доход от финансови активи, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата, нетно		24	54
Печалба от промяна в справедливата стойност на финансовите активи	9	284	413
Загуба от промяна в справедливата стойност на финансовите активи	9	(12)	(19)
		272	394
Печалба от сделки с финансови активи		31	-
Загуби от сделки с финансови активи		(3)	(106)
		28	(106)
Приходи от дивиденди	7	911	570
Банкови такси и комисионни		(106)	(59)
Печалба от финансова дейност		1 129	853
Приходи от нефинансова дейност	17	1 279	1 411
Разходи за нефинансовата дейност	18	(1 423)	(1 024)
Възстановена очаквана кредитна загуба, нетно	26.2	1 463	4 474
Печалба от преоценка на инвестиционни имоти	6	51	15
Възстановена/Начислена обезценка на инвестиции в дъщерни предприятия, нетно	7	2 584	(325)
Амортизация и обезценка на нефинансови активи	5	(536)	(512)
Печалба преди данъци		4 547	4 892
Разходи за данъци върху дохода	19	(282)	(356)
Печалба за годината		4 265	4 536
		лв.	лв.
Основен доход на акция	20.1	0,66	0,70

Поясненията към финансовия отчет от № 1 до 29 представляват неразделна част от него. Годишният финансов отчет е утвърден с решение на Управителния съвет от 23 март 2026 г. и подписан на 30 март 2026 г.

Съставил:

/Ирина Маркова-Гюрова/

Изпълнителен директор:

/Ивелина Шабан/

Дата на съставяне: 23 март 2026 г.

Изпълнителен директор:

/Милчо Близнаков/

С одиторски доклад от:

Стоян Стоянов

Регистриран одитор, отговорен за ангажимента

Управител

Бул Одит ООД

Одиторско дружество

Рег. № 023

Самостоятелен отчет за всеобхватния доход,
за годината, приключваща на 31 декември

Пояснение	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Печалба за годината	4 265	4 536
Друг всеобхватен доход:		
Компоненти, които не се рекласифицират в печалбата или загубата:		
Преоценка на финансови активи	3	-
	<u>3</u>	<u>-</u>
Общо всеобхватен доход за годината	<u>4 268</u>	<u>4 536</u>

Поясненията към финансовия отчет от № 1 до 29 представляват неразделна част от него. Годишният финансов отчет е утвърден с решение на Управителния съвет от 23 март 2026 г. и подписан на 30 март 2026 г.

Съставил:

/Ирина Маркова-Гюрова/

Изпълнителен директор:

/Ивелина Шабан/

Дата на съставяне: 23 март 2026 г.

Изпълнителен директор:

/Милчо Близнаков/

С одиторски доклад от дата:
Стоян Стоянов
Регистриран одитор, отговорен за ангажимента
Управител

Бул Одит ООД
Одиторско дружество
Рег. № 023

Самостоятелен отчет за промените в собствения капитал

за годината, приключваща на 31 декември

Всички суми са представени в хил. лв.	Акционерен капитал	Резерви	Неразпределена печалба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2025 г.	6 486	157 952	43 510	207 948
Печалба за годината	-	-	4 265	4 265
Друг всеобхватен доход, нетно от данъци	-	3	-	3
Общо всеобхватен доход за годината	-	3	4 265	4 268
Салдо към 31 декември 2025 г.	6 486	157 955	47 775	212 216

Всички суми са представени в хил. лв.	Акционерен капитал	Резерви	Неразпределена печалба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2024 г.	6 486	157 952	38 974	203 412
Печалба за годината	-	-	4 536	4 536
Друг всеобхватен доход, нетно от данъци	-	-	-	-
Общо всеобхватен доход за годината	-	-	4 536	4 536
Салдо към 31 декември 2024 г.	6 486	157 952	43 510	207 948

Поясненията към финансовия отчет от № 1 до 29 представляват неразделна част от него. Годишният финансов отчет е утвърден с решение на Управителния съвет от 23 март 2026 г. и подписан на 30 март 2026 г.

Съставил:

/Ирина Маркова-Гюрова/

Дата на съставяне: 23 март 2026 г.

Изпълнителен директор:

/Ивелина Шабан/

Изпълнителен директор:

/Милчо Близнаков/

С одиторски доклад от дата:
Стоян Стоянов
Регистриран одитор, отговорен за ангажимента
Управител

Бул Одит ООД
Одиторско дружество
Рег. № 023

Самостоятелен отчет за паричните потоци

за годината, приключваща на 31 декември

Пояснение	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Оперативна дейност		
Предоставени заеми	(28 909)	(51 394)
Постъпления от предоставени заеми	23 152	69 658
Получени лихви	195	3 492
Получени дивиденди	540	10
Придобиване на финансови активи	-	(425)
Постъпления от продажба на финансови активи	12 530	5 961
Постъпления от клиенти	1 817	1 929
Плащания към доставчици	(4 082)	(1 141)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(496)	(380)
Постъпления/(плащания) за други данъци, нетно	1 322	(306)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	6 069	27 404
Инвестиционна дейност		
Придобиване на имоти, машини и съоръжения	(13 432)	(818)
Плащания за увеличение на капитала на дъщерни дружества	(1 138)	(27 992)
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	(14 570)	(28 810)
Финансова дейност		
Получени заеми	22 54 414	75 504
Постъпления от конвертируеми облигации, нетно	14 580	-
Плащания по получени заеми	22 (57 927)	(72 365)
Плащания във връзка с оперативен лизинг	(12)	-
Плащания на лихви	22 (1 580)	(1 811)
Други постъпления от/(плащания) за финансова дейност	308	(60)
Нетен паричен поток от финансова дейност	9 783	1 268
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	1 282	(138)
Пари и парични еквиваленти в началото на годината	1 128	1 266
Пари и парични еквиваленти в края на годината	12 2 410	1 128

Поясненията към финансовия отчет от № 1 до 29 представляват неразделна част от него. Годишният финансов отчет е утвърден с решение на Управителния съвет от 23 март 2026 г. и подписан на 30 март 2026 г.

Съставил:

/Ирина Маркова-Гюрова/

Изпълнителен директор:

/Ивелина Шабан/

Дата на съставяне: 23 март 2026 г.

Изпълнителен директор:

/Милчо Близнаков/

С одиторски доклад от дата:

Стоян Стоянов

Регистриран одитор, отговорен за ангажимента

Управител

Бул Одит ООД

Одиторско дружество

Рег. № 023

Пояснения към финансовия отчет

1. Предмет на дейност

Основната дейност на „ХОЛДИНГ ВАРНА“ АД се състои в: 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 лицензии 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 е регистрирано в Търговския регистър с ЕИК 103249584.

Седалището и адресът на управление на Дружеството е гр. Варна, к.к. „Св. Св. Константин и Елена“, Административна сграда.

Акциите, издадени от Дружеството са регистрирани на Българска Фондова Борса.

Холдинг Варна АД е с двустепенна система на управление. Органи на управление са: Общото събрание на акционерите, Надзорен и Управителен съвет.

Членове на Надзорния съвет са:

- Мартин Нейчев Стоянов;
- Драган Ангелов Драганов
- Калин Георгиев Желев.

Холдинг Варна АД се управлява от Управителния съвет в състав от трима членове и се представлява само заедно от двама изпълнителни директори. Членове на Управителния съвет на Дружеството са:

- Ивелина Кънчева Шабан - изпълнителен директор;
- Милчо Петков Близнаков - изпълнителен директор;
- Златимир Бориславов Жечев.

Броят на персонала към 31 декември 2025 г. е 10 души.

Дружеството не може да определи краен собственик физическо лице-собственик на капитал според разпоредбите на ЗМИП. На основание §2 (5) от ЗМИП за действителен собственик определяме представляващите дружеството изпълнителни директори Ивелина Кънчева Шабан и Милчо Петков Близнаков.

Основен акционер, притежаващ 16,97% е Павлекс-97 ЕООД. Инструментите на собствения капитал на мажоритарните акционери, притежаващи общо 51,86% от акционерния капитал на Дружеството не се котира на Българска фондова борса.

Изявление за съответствие с МСФО и прилагане на принципа за действащо предприятие

Изявление за съответствие с МСФО, приети от ЕС

Финансовият отчет на Дружеството е съставен в съответствие с МСФО счетоводни стандарти, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (МСФО счетоводни стандарти, приети от ЕС). По смисъла на параграф 1, точка 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството, приложим в България, те включват Международните счетоводни стандарти (МСС), приети в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета.

Ръководството носи отговорност за съставянето и достоверното представяне на информацията в настоящия финансов отчет.

Този финансов отчет е самостоятелен. Дружеството съставя и консолидиран финансов отчет в съответствие с (МСФО счетоводни стандарти, приети от ЕС), в който инвестициите в дъщерни предприятия са отчетени и оповестени в съответствие с МСФО 10 „Консолидирани финансови отчети“.

Действащо предприятие

Към датата на изготвяне на този самостоятелен финансов отчет ръководството е направило оценка на способността на дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие на базата на наличната информация в обзримо бъдеще. След направените проучвания ръководството има разумни очаквания, че Дружеството разполага с достатъчно ресурси, за да продължи да функционира в обзримо бъдеще. Съответно то продължава да приема принципа на действащо предприятие при изготвянето на годишния самостоятелен финансов отчет.

Влияние на бизнеса на Холдинг Варна АД върху околната среда

Въпроси, свързани с климата

Ръководството на дружеството прави оценката на въздействието върху околната среда като установява наличието на потенциални бъдещи опасности и предизвикателства, за да се намали отрицателно им въздействие върху околната среда.

Като холдингова структура, ръководството е отговорно за въвеждането на единна и последователна корпоративна политика за устойчивото развитие и опазване на околната среда, като налага спазването на всички нормативни изисквания на европейското и българското законодателство в областта на екологията. Приети са и се изпълняват добри световни практики за информиране на клиенти и обучаване служители с всички възможни средства да щадят и съхраняват природните ресурси.

Инвестициите предприети от Дружеството във връзка с изграждането на Алея Първа, предвиждат сгради и съоръжения за обществено ползване да са предназначени за задоволяване на широк кръг от обществени потребности, свързани с отдих, забавления, морски спортове, квалификация, профилактика и рехабилитация. Предвидени и изградени са остатъчно места за паркиране предназначени за хора със специфични двигателни проблеми. Тротоари осигуряват безопасен достъп на посетителите до паркинга и до плажовете и зоната за отдих като създават спокойна среда и комфорт за посетителите, предпочели да се придвижват пеш или с велосипеди. Инвестицията създава условия за удовлетворяване на обществените очаквания за освобождаване на крайбрежната алея от автомобилно движение и изграждане на пешеходна зона и велоалея. Алейното осветление е икономично и предоставя комфорт и сигурност в тъмната част на денонощието. Монтираните през 2025 г. стълбове и осветителни тела са икономични и енергоспестяващи. Озеленяването е изпълнено с подходящи растителни видове и ще допринесе за естетиката на крайбрежната зона.

Ръководството ще продължава да изгражда и поддържа политика за опазване на околната среда, като широкият кръг от обществени услуги, които ще се предлагат са предназначени за ползване от всички социални и възрастови групи, предвидени са зони за отдих, велоалеи и пешеходни зони.

В съответствие с предходната година, и към 31 декември 2025 г. Дружеството не е идентифицирало значителни рискове, предизвикани от климатичните промени, които биха могли да окажат негативно и съществено влияние върху финансовите отчети на Дружеството. Ръководството непрекъснато оценява въздействието на свързаните с климата въпроси. Предположенията биха могли да се променят в бъдеще в отговор на предстоящи екологични разпоредби, поети нови ангажименти и променящо се потребителско търсене. Тези промени, ако не бъдат предвидени, биха могли да окажат влияние върху бъдещите парични потоци, финансовите резултати и финансовото състояние на Дружеството.

Въпроси, свързани с макроикономическата среда

Годишната инфлация за декември 2025 г. спрямо декември 2024 г. е 5.0%. През декември 2025 г. спрямо предходния месец е регистрирано увеличение на цените в групите: „Развлечения и култура“ (3.7%), „Транспорт“ (1.3%) и „Ресторанти и хотели“ (0.6%). Намаление е регистрирано в групите: „Съобщения“ (-1.0%) и „Облекло и обувки“ (-0.1%). В края на 2025 г. се повишиха цени на услуги и някои от продуктите в малката потребителска кошница спекулативно, като ефект от желанието на търговците да се възползват от смяната на националната валута от български лев в евро. Все още икономиката и търговията са податливи на проинфлационни фактори по линия както на външната, така и на вътрешната макроикономическа среда. Относно финансовите рискове, свързани с промените в цените на строителните услуги, очакванията на ръководството са цените на пазара да се стабилизират. Дружеството редовно извършва преразглеждане на цените, преценявайки необходимостта от активно управление на финансовия риск. Ценовата политика е функция от три основни фактора – структура на разходите, цени на конкуренти и покупателна възможност на потребителите. За минимизиране на тяхното влияние дружеството прилага основно подход на оптимизиране на разходите и гъвкава маркетингова и ценова политика.

2. Промени в счетоводната политика**2.1. Нови стандарти, влезли в сила от 1 януари 2025 г.**

Дружеството е приело следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти и одобрени от ЕС, които са уместни и в сила за финансовите отчети на Дружеството за годишния период, започващ на 1 януари 2025 г., но нямат значително влияние върху финансовите резултати или позиции на Дружеството:

- Изменения в МСС 21 Ефекти от промените в обменните курсове: Липса на конвертируемост, в сила от 1 януари 2025 г., все още не са приети от ЕС;

2.2. Стандарти, изменения и разяснения, които все още не са влезли в сила и не се прилагат от по-ранна дата от Дружеството

Към датата на одобрение на този финансов отчет са публикувани нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2025 г., и не са били приложени от по-ранна дата от Дружеството. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Дружеството през първия период, започващ след датата на влизането им в сила. Информация за тези стандарти и изменения е представена по-долу:

МСФО 18 Представяне и оповестяване във финансовите отчети, в сила от 1 януари 2027 г., приет от ЕС

МСФО 18 има за цел да подобри начина, по който предприятията оповестяват своите финансови отчети, с акцент върху информацията за финансовите резултати в отчета за печалбата или загубата. МСФО 18 е придружен от ограничени изменения на изискванията в МСС 7 Отчет за паричните потоци. МСФО 18 влиза в сила от 1 януари 2027 г. На дружествата се разрешава да прилагат МСФО 18 преди тази дата. МСФО 18 заменя МСС 1 Представяне на финансови отчети. Изискванията в МСС 1, които не са променени, са прехвърлени към МСФО 18 и други стандарти. МСФО 18 ще засегне всички предприятия във всички отрасли. Въпреки че МСФО 18 няма да засегне начина, по който дружествата оценяват финансовите резултати, той ще засегне начина, по който дружествата представят и оповестяват финансовите резултати. МСФО 18 има за цел да подобри финансовото отчитане чрез:

- изискване за допълнителни дефинирани междинни суми в отчета за печалбата или загубата. Добавянето на дефинирани междинни суми в отчета за печалбата или загубата улеснява сравняването на

финансовите резултати на предприятията и осигурява последователна отправна точка за анализ от страна на инвеститорите.

- изискване за оповестяване на определени от ръководството показатели за ефективност. Изискването дружествата да оповестяват информация за определените от ръководството показатели за ефективност повишава дисциплината при използването им и прозрачността при изчисляването им.
- добавяне на нови принципи за групиране (агрегиране и дезагрегиране) на информацията. Определянето на изисквания за това дали информацията трябва да бъде в основните финансови отчети или в пояснителните приложения и предоставянето на принципи за необходимото ниво на подробност подобрява ефективното предаване на информацията

Следните нови стандарти, изменения и тълкувания на съществуващите стандарти, които също са издадени, но все още не са в сила, не се очаква да окажат съществено въздействие върху финансовия отчет на Дружеството:

- Годишни подобрения, в сила от 1 януари 2026 г., приети от ЕС;
- Изменения на класификацията и оценката на финансовите инструменти (изменения на МСФО 9 и МСФО 7), в сила от 1 януари 2026 г., приети от ЕС;
- МСФО 19 Дъщерни предприятия без публична отчетност: Оповестявания, в сила от 1 януари 2027 г., все още неприет от ЕС.

3. Съществена информация за счетоводната политика

3.1. Общи положения

Най-значимите счетоводни политики, прилагани при изготвянето на този самостоятелен финансов отчет, са представени по-долу.

Финансовият отчет е изготвен при спазване на принципите за оценяване на всички видове активи, пасиви, приходи и разходи съгласно МСФО. Базите за оценка са оповестени подробно по-нататък в счетоводната политика към самостоятелния финансов отчет.

Следва да се отбележи, че при изготвянето на представения финансов отчет са използвани счетоводни оценки и допускания. Въпреки че те са базирани на информация, предоставена на ръководството към датата на изготвяне на финансовия отчет, реалните резултати могат да се различават от направените оценки и допускания.

3.2. Представяне на финансовия отчет

Финансовият отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети“.

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

Дружеството представя отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в два отделни отчета: отчет за печалбата или загубата и отчет за всеобхватния доход.

В отчета за финансовото състояние се представят два сравнителни периода, когато Дружеството прилага счетоводна политика ретроспективно, преизчислява ретроспективно позиции във финансовия отчет или прекласифицира позиции във финансовия отчет и това има съществен ефект върху информацията в отчета за финансовото състояние към началото на предходния период. Тъй като нито едно от посочените по-горе условие не е приложимо за финансовата 2025 г., отчетът на дружеството е представен с един съпоставим период.

Когато е необходимо, сравнителните данни се рекласифицират (и преизчисляват), за да се постигне съпоставимост спрямо промени в представянето в текущата година. През периода Дружеството е променило представянето в позиция "Търговски и други вземания" в отчета за финансовото състояние, като предплатени разходи по финансови пасиви в размер на 118 хил. лв. са рекласифицирани в категория "Получени заеми и други финансови пасиви" във вид на сконто.

Промените за предходния отчетен период засягат само начина на представяне на елементите на отчета за финансовото състояние към 31 декември 2024 г. и не се отнасят до начина на тяхното първоначално и/или последващо оценяване

3.3. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дъщерни предприятия са всички предприятия, които се намират под контрола на Дружеството. Налице е контрол, когато Дружеството е изложено на, или има права върху, променливата възвръщаемост от своето участие в предприятието, в което е инвестирано, и има възможност да окаже въздействие върху тази възвръщаемост посредством своите правомощия върху предприятието, в което е инвестирано. В самостоятелния финансов отчет на Дружеството, инвестициите в дъщерни предприятия се отчитат по себестойност.

Дружеството признава дивидент от дъщерно предприятие в печалбата или загубата в своите индивидуални финансови отчети, когато бъде установено правото да получи дивидента.

3.4. Сделки в чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута на Дружеството по официалния обменен курс към датата на сделката (обявения фиксинг на Българска народна банка). Печалбите и загубите от курсови разлики, които възникват при уреждането на тези сделки и преоценяването на паричните позиции в чуждестранна валута към края на отчетния период, се признават в печалбата или загубата.

Непаричните позиции, оценявани по историческа цена в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата на сделката (не са преоценени). Непаричните позиции, оценявани по справедлива стойност в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата, на която е определена справедливата стойност.

Българският лев е фиксиран към еврото в съотношение 1 EUR = 1.95583 лв.

3.5. Отчитане по сегменти

Ръководството определя оперативните сегменти на базата на основните продукти и услуги, които предлага Дружеството. Към 31 декември 2025 г. са определен два оперативни сегмента – „Финанси“ и „Нефинансова дейност“.

През сегмент „Финансова дейност“ Дружеството извършва дейности по придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества, финансиране на дружества, в които има участие, услуги по административно обслужване.

През сегмент „Нефинансова дейност“ дружеството съблюдава инвестирането и администрирането на проект „Алея Първа“ и други инвестиционни проекти.

При отчитането по сегменти според МСФО 8 „Оперативни сегменти“ Дружеството прилага политика на оценяване, съответстваща на политиката на оценяване, използвана във финансовия отчет с изключение на:

- разходите за пенсионни възнаграждения;
- разходите за възнаграждения на персонала;

- приходите, разходите и печалбите от промени в справедливата стойност на инвестиционни имоти които не се включват при определянето на оперативната печалба на оперативните сегменти.

Не са настъпили промени в методите за оценка, използвани за определяне на печалбата или загубата на сегмента в предходни отчетни периоди.

3.6. Приходи

3.6.1. Приходи извън обхвата на МСФО 15

Приходи от лихви и дивиденди

Основните приходи, които Дружеството генерира са свързани с приходи от лихви и дивиденди, които се признават по реда на МСФО 9.

Приходите от лихви са свързани с предоставени заеми на дъщерни дружества, с цел подпомагане на дейността им. Те се отчитат текущо по метода на ефективната лихва.

Приходите от дивиденди се признават в момента на възникване на правото за получаване на плащането.

Приходи от наем

Приходът от наеми от предоставяне на имотите на Дружеството по договори за оперативен лизинг се признава на база на линейния метод за периода на лизинга.

3.6.2. Приходи в обхвата на МСФО 15

Дружеството сключва и договори с клиенти, които се отчитат по реда на МСФО 15. За да определи дали и как да признае приходи, Дружеството използва следните 5 стъпки:

1. Идентифициране на договора с клиент
2. Идентифициране на задълженията за изпълнение
3. Определяне на цената на сделката
4. Разпределение на цената на сделката към задълженията за изпълнение
5. Признаване на приходите, когато са удовлетворени задълженията за изпълнение.

Приходите се признават или в даден момент или с течение на времето, когато или докато Дружеството удовлетвори задълженията за изпълнение, прехвърляйки обещаните стоки или услуги на своите клиенти.

Дружеството признава като задължения по договор възнаграждение, получено по отношение на неудовлетворени задължения за изпълнение и ги представя като други задължения в отчета за финансовото състояние. По същия начин, ако Дружеството удовлетвори задължение за изпълнение, преди да получи възнаграждението, то признава в отчета за финансовото състояние или актив по договора, или вземане, в зависимост от това дали се изисква нещо друго освен определено време за получаване на възнаграждението.

Приходи, които се признават с течение на времето

Предоставяне на услуги

Услугите, предоставяни от Дружеството, включват финансови, счетоводни, административни услуги и управление на дъщерни дружества и други услуги. Те се признават, когато контролът върху ползите от предоставените услуги е прехвърлен върху ползвателя на услугите. Приход се признава с течение на времето на база изпълнение на отделните задължения за изпълнение.

Услугите се предоставят при фиксирана месечна такса, съгласно договорени условия с контрагентите. Приходите се признават на база линейния метод за срока на всеки договор. Тъй като размерът на работата, която се изисква за изпълнение на тези договори, не се различава съществено всеки месец, линейният метод отразява най-точно прехвърлянето на услугите.

Фактуриранията на клиентите се извършва ежемесечно. Ако има предплатени суми, които остават непризнати в края на отчетния период, се представят в отчета за финансовото състояние като вземания, тъй като се изисква само изтичане на време преди плащането на тези суми да бъде дължимо.

3.7. Правителствени дарения (финансиране)

Правителствените дарения са помощ от правителството под формата на прехвърляне на ресурси към Дружеството в замяна на минали или бъдещо съответствие с определени условия по отношение на оперативните дейности на Дружеството. Те изключват онези форми на правителствена помощ, които не могат в рамките на разумното да бъдат остойностени и сделки с правителството, които не могат да бъдат разграничени от нормалните търговски сделки на Дружеството. Правителствени дарения, включително непарични дарения по справедлива стойност, не се признават, докато няма разумна гаранция, че:

- Дружеството ще отговаря на условията, свързани с тях; и
- Даренията ще бъдат получени.

Дружеството признава правителствените дарения като приход през периодите, необходими за тяхната съпоставка със свързаните разходи, които те са предназначени да компенсират, при използване на систематична база.

Правителствените дарения, свързани с амортизируеми активи, се признават като приходи в продължение на полезния срок на годност на актива, през който се начислява амортизация. Правителствените дарения, свързани с покриване на разходи, се признават в отчета за финансовото състояние при отчитане на съответния разход.

През 2025 г. Дружеството е получило безвъзмездни средства, предоставени от държавата във връзка с компенсиране стойността на консумираната ел. енергия в размер на 1 хил. лв.

Приходите от правителствена помощ са признати в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Приходи от нефинансова дейност“

3.8. Оперативни разходи

Оперативните разходи се признават в печалбата или загубата при ползването на услугите или на датата на възникването им. Следните оперативни разходи винаги се отразяват като текущ разход в момента на възникването им:

- Общи и административни разходи (освен ако не са за сметка на клиента);
- Разходи за брак на материални запаси;
- Разходи, свързани с изпълнение на задължението;
- Разходи, за които предприятието не може да определи, дали са свързани с удовлетворено или неудовлетворено задължение за изпълнение.

3.9. Разходи за лихви и разходи по заеми

Разходите за лихви се отчитат текущо по метода на ефективната лихва.

Разходите по заеми основно представляват лихви по заемите на Дружеството. Всички разходи по заеми, които директно могат да бъдат отнесени към закупуването, строителството или производството на един отговарящ на условията актив, се капитализират през периода, в който се очаква активът да бъде завършен и приведен в готовност за използване или продажба. Останалите разходи по заеми следва да се признават като разход за периода, в който са възникнали, в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Финансови разходи“.

3.10. Нематериални активи

Нематериалните активи включват програмни продукти, необходими за осъществяването на дейността на Дружеството. Те се отчитат по цена на придобиване, включваща всички платени мита, невъзстановими данъци и направените преки разходи във връзка с подготовка на актива за експлоатация.

Последващото оценяване се извършва по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за съответния период.

Последващите разходи, които възникват във връзка с нематериалните активи след първоначалното им признаване, се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за периода на тяхното възникване, освен ако благодарение на тях активът може да генерира повече от първоначално предвидените бъдещи икономически ползи и когато тези разходи могат надеждно да бъдат оценени и отнесени към актива. Ако тези условия са изпълнени, разходите се добавят към себестойността на актива.

Остатъчната стойност и полезният живот на нематериалните активи се преценяват от ръководството към всяка отчетна дата.

Амортизацията се изчислява като се използва линейният метод върху оценения полезен срок на годност на отделните активи, както следва:

- Софтуер 2 години
- Други 2-50 години

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

Печалбата или загубата от продажбата на нематериални активи се определя като разлика между постъпленията от продажбата и балансовата стойност на активите и се отразява в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Печалба от продажба на нетекущи активи“. Избраният праг на същественост е в размер на 700 лв.

3.11. Имоти, машини и съоръжения

Имотите, машините и съоръженията се оценяват първоначално по себестойност, включваща цената на придобиване, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние.

Последващото оценяване на имоти, машини и съоръжения се извършва по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за съответния период.

Последващите разходи, свързани с определен актив от имоти, машини и съоръжения, се прибавят към балансовата сума на актива, когато е вероятно Дружеството да има икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената ефективност на съществуващия актив. Всички други последващи разходи се признават за разход за периода, в който са направени.

Остатъчната стойност и полезният живот на имоти, машини и съоръжения се преценяват от ръководството към всяка отчетна дата.

Имоти, машини и съоръжения, придобити при условията на финансов лизинг, се амортизират на база на очаквания полезен срок на годност, определен посредством сравнение с подобни собствени активи на Дружеството, или на база на лизинговия договор, ако неговият срок е по-кратък.

Амортизацията на имоти, машини и съоръжения се изчислява като се използва линейният метод върху оценения полезен живот на отделните групи активи, както следва:

- | | |
|-------------------------|-------------|
| • Транспортни средства | 5 години |
| • Съоръжения | 5-50 години |
| • Стопански инвентар | 2-4 години |
| • Компютърно оборудване | 2 години |

Печалбата или загубата от продажбата на имоти, машини и съоръжения се определя като разлика между постъпленията от продажбата и балансовата стойност на актива и се признава в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Печалба от продажба на нетекущи активи“.

Избраният праг на същественост за имотите, машините и съоръженията на Дружеството е в размер на 700 лв.

3.12. Лизинг

Дружеството като лизингополучател

Дружеството преценява дали даден договор е или съдържа лизинг. Лизингът се определя като „договор или част от договор, който предоставя правото да се използва актив (базовият актив) за определен период от време в замяна на възнаграждение.“ За да приложи това определение, Дружеството извършва три основни преценки:

- дали договорът съдържа идентифициран актив, който или е изрично посочен в договора, или е посочен по подразбиране в момента, когато активът бъде предоставен за ползване.
- Дружеството има правото да получава по същество всички икономически ползи от използването на актива през целия период на ползване, в рамките на определения обхват на правото му да използва актива съгласно договора
- Дружеството има право да ръководи използването на идентифицирания актив през целия период на ползване.

Дружеството оценява дали има правото да ръководи „как и с каква цел“ ще се използва активът през целия период на ползване.

Оценяване и признаване на лизинг от дружеството като лизингополучател

На началната дата на лизинговия договор Дружеството признава актива с право на ползване и пасива по лизинга в отчета за финансовото състояние. Активът с право на ползване се оценява по цена на придобиване, която се състои от размера на първоначалната оценка на пасива по лизинга.

Дружеството амортизира актива с право на ползване по линейния метод от датата на започване на лизинга до по-ранната от двете дати: края на полезния живот на актива с право на ползване или изтичане на срока на лизинговия договор. Дружеството също така преглежда активите с право на ползване за обезценка, когато такива индикатори съществуват.

На началната дата на лизинговия договор Дружеството оценява пасива по лизинга по настоящата стойност на лизинговите плащания, които не са изплатени към тази дата, дисконтирани с лихвения процент, заложен в лизинговия договор, ако този процент може да бъде непосредствено определен или диференциалния лихвен процент на Дружеството.

За да определи диференциалния лихвен процент, Дружеството използва, когато е възможно, среднопретеглен лихвен процент от последното финансиране от трети страни, коригиран с цел да отрази промените в условията за финансиране, които са настъпили след това последно финансиране.

Лизинговите плащания, включени в оценката на лизинговото задължение, се състоят от фиксирани плащания.

След началната дата пасивът по лизинга се намалява с размера на извършените плащания и се увеличава с размера на лихвата. Пасивът по лизинга се преоценява, за да отрази преоценките или измененията на лизинговия договор или да отрази коригираните фиксирани по същество лизингови плащания.

Когато задължението за лизинг се преоценява, съответната корекция се отразява в актива с право на ползване или се признава в печалбата или загубата, ако балансовата стойност на актива с право на ползване вече е намалена до нула.

Дружеството е избрало да отчита лизинга на активи с ниска стойност, като използва практическите облекчения, предвидени в стандарта. Вместо признаване на активи с право на ползване и задължения по лизингови договори, плащанията във връзка с тях се признават като разход в печалбата или загубата по линейния метод за срока на лизинговия договор.

Към 31 декември дружеството отчита като Актив с право на ползване договор за наем на офис. Договора е отчетен в Имоти, машини и съоръжения, пояснение 5

Дружеството като лизингодател

Като лизингодател, Дружеството класифицира своите лизингови договори като оперативен или финансов лизинг.

Лизинговият договор се класифицира като договор за финансов лизинг, ако с него се прехвърлят по същество всички рискове и изгоди от собствеността върху основния актив, и като договор за оперативен лизинг, ако с него не се прехвърлят по същество всички рискове и изгоди от собствеността върху основния актив.

3.13. Тестове за обезценка на нефинансови активи

При изчисляване размера на обезценката Дружеството дефинира най-малката разграничима група активи, за която могат да бъдат определени самостоятелни парични потоци (единица, генерираща парични потоци). В резултат на това някои от активите подлежат на тест за обезценка на индивидуална база, а други - на база на единица, генерираща парични потоци.

Всички активи и единици, генериращи парични потоци, се тестват за обезценка поне веднъж годишно. Всички други отделни активи или единици, генериращи парични потоци, се тестват за обезценка, когато събития или промяна в обстоятелствата индикират, че тяхната балансова стойност не може да бъде възстановена.

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба. За да определи стойността в употреба, ръководството на Дружеството изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци. Данните, използвани при тестването за обезценка, се базират на последния одобрен бюджет на Дружеството, коригиран при необходимост с цел елиминиране на ефекта от бъдещи реорганизации и значителни подобрения на активи. Дисконтовите фактори се определят за всяка отделна единица, генерираща парични потоци, и отразяват съответния им рисков профил, оценен от ръководството на Дружеството.

Загубите от обезценка на единица, генерираща парични потоци, се посочват в намаление на балансовата сума на активите от тази единица. За всички активи на Дружеството ръководството преценява последващо дали съществуват индикации за това, че загубата от обезценка, призната в предходни години, може вече да не съществува или да е намалена. Обезценка, призната в предходен период, се възстановява, ако възстановимата стойност на единицата, генерираща парични потоци, надвишава нейната балансова стойност.

3.14. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по себестойност, включваща покупната цена и всякакви разходи, които са пряко свързани с инвестиционния имот, например хонорари за правни услуги, данъци по прехвърляне на имота и други разходи по сделката.

Дружеството отчита като инвестиционни имоти земя и подобрения върху нея, които се държат за получаване на приходи от наем и /или за увеличение на капитала, по модела на справедливата стойност.

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по себестойност, включваща покупната цена и всякакви разходи, които са пряко свързани с инвестиционния имот, например хонорари за правни услуги, данъци по прехвърляне на имота и други разходи по сделката.

Инвестиционните имоти се преоценяват на годишна база и се включват в отчета за финансовото състояние по пазарните им стойности. Те се определят от независими оценители с професионална квалификация и значителен професионален опит в зависимост от характера и местонахождението на инвестиционните имоти, базирайки се на доказателства за пазарните условия.

Всяка печалба или загуба от промяна в справедливата стойност или от продажба на даден инвестиционен имот се признава незабавно в печалбата или загубата на ред „Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти“.

Трансфери от и към групата “инвестиционните имоти” се прави, когато има промяна в употребата на даден имот. В случай на прехвърляне от “инвестиционни имоти” към “имоти за използване в собствената дейност” или „материален запас“ активът се завежда в новата си група по намерена историческа цена, която представлява справедливата му стойност към датата на прехвърлянето. Обратно, когато от “имоти за използване в собствената дейност” има прехвърляне към “инвестиционни имоти”, активът се оценява по справедливата му стойност към датата на прехвърлянето, като разликата до отчетната стойност преди прехвърлянето се отнася като резерв на собствения капитал. Стойността на преоценъчния резерв към датата на отписване на инвестиционния имот се реинтегрира директно в собствения капитал към неразпределени печалби.

3.15. Финансови инструменти**3.15.1. Признаване и отписване**

Финансовите активи и финансовите пасиви се признават, когато Дружеството стане страна по договорните условия на финансовия инструмент.

Финансовите активи се отписват, когато договорните права върху паричните потоци от финансовия актив изтичат или когато финансовият актив и по същество всички рискове и изгоди се прехвърлят.

Финансовите пасиви се отписват, когато задължението, посочено в договора, е изпълнено, е отменено или срокът му е изтекъл.

3.15.2. Класификация и първоначално оценяване на финансови активи

Първоначално финансовите активи се отчитат по справедлива стойност, коригирана с разходите по сделката, с изключение на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата и търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент. Първоначалната оценка на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата не се коригира с разходите по сделката, които се отчитат като текущи разходи. Първоначалната оценка на търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент представлява цената на сделката съгласно МСФО 15.

В зависимост от начина на последващо отчитане, финансовите активи се класифицират в една от следните категории:

- дългови инструменти по амортизирана стойност;
- финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата;
- финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход с или без рекласификация в печалбата или загубата в зависимост дали са дългови или капиталови инструменти.

Класификацията на финансовите активи се определя на базата на следните две условия:

- бизнес моделът на Дружеството за управление на финансовите активи;
- характеристиките на договорните парични потоци на финансовия актив.

Всички приходи и разходи, свързани с финансовите активи, които са признати в печалбата и загубата, се включват в очаквани кредитни загуби, която се представя на ред други разходи в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

3.15.3. Последващо оценяване на финансовите активи

Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата

Финансови активи, за които не е приложим бизнес модел „държани за събиране на договорните парични потоци“ или бизнес модел „държани за събиране и продажба“, както и финансови активи, чиито договорни парични потоци не са единствено плащания на главница и лихви, се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата.

Промените в справедливата стойност на активите в тази категория се отразяват в печалбата и загубата. Справедливата стойност на финансовите активи в тази категория се определя чрез котирани цени на активен пазар или чрез използване на техники за оценяване, в случай че няма активен пазар.

Финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход

Дружеството отчита финансовите активи по справедлива стойност в друг всеобхватен доход, ако активите отговарят на следните условия:

- Дружеството управлява активите в рамките на бизнес модел, чиято цел е да държи финансовите активи, за да събира договорни парични потоци и да ги продава; и
- Съгласно договорните условия на финансовия актив на конкретни дати възникват парични потоци, които са единствено плащания на главница и лихви върху непогасената сума на главницата.

Финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход включват:

- Капиталови ценни книжа, които не са държани за търгуване и които дружеството неотменимо е избрало при първоначално признаване, да признае в тази категория. Това са стратегически инвестиции и Дружеството счита тази класификация за по-релевантна.
- Дългови ценни книжа, при които договорните парични потоци са само главница и лихви, и целта на бизнес модела на дружеството за държане се постига както чрез събиране на договорни парични потоци, така и чрез продажба на финансовите активи.

При освобождаването от капиталови инструменти от тази категория всяка стойност, отчетена в преоценъчния резерв на инструментите се прекласифицира в неразпределената печалба.

При освобождаването от дългови инструменти от тази категория всяка стойност, отчетена в преоценъчния резерв на инструментите се прекласифицира в печалбата или загубата за периода.

Финансови активи по амортизирана стойност

Финансовите активи се оценяват по амортизирана стойност, ако активите изпълняват следните критерии и не са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата и загубата:

- дружеството управлява активите в рамките на бизнес модел, чиято цел е да държи финансовите активи и да събира техните договорни парични потоци;
- съгласно договорните условия на финансовия актив на конкретни дати възникват парични потоци, които са единствено плащания по главница и лихва върху непогасената сума на главницата.

Тази категория включва недеривативни финансови активи като заеми и вземания с фиксирани или определени плащания, които не се котират на активен пазар. След първоначалното признаване те се оценяват по амортизирана стойност с използване на метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен.

Предоставени заеми

Предоставените заеми първоначално се отчитат по номинална стойност на предоставените средства. Същите се държат с цел „държани за събиране на договорните парични потоци“, като финансови активи, чиито договорни парични потоци са единствено плащания на главница и лихви.

Портфейли с изкупени вземания

Изкупените вземания представляват заеми и лихви към тях, придобити от Дружеството по силата на цесионни споразумения.

Бизнес моделът на Дружеството по отношение на изкупените вземания се основава на дългосрочното управление и поддържане на портфейлите с цел да се съберат планираните парични постъпления.

Дружеството първоначално класифицира всички изкупени вземания в категорията на финансовите активи по амортизирана стойност. Тази класификация отговаря на управленската стратегия, която се фокусира върху запазване на активите с цел максимизиране на събираемостта по тези портфейли. Първоначалното признаване се осъществява към датата на придобиване, по цена на придобиване, т.е. справедливата стойност на плащането плюс съществените разходи, съпътстващи сделката.

Към датата на закупуване на вземанията се преценява дали придобитите от Дружеството по силата на цесионни споразумения вземания са на стойност значително по-ниска от номинала на тези задължения или т.нар. в МСФО 9 закупени или първоначално създадени финансови активи с кредитна обезценка (POCI) и същите следва да се оценяват по амортизирана стойност, използвайки коригирания за кредитни загуби ефективен лихвен процент.

На основата на първоначалната прогноза за очакваната парична събираемост и първоначалната стойност (цената на придобиване плюс разходите, съпътстващи сделката), се определя коригиран за кредитни загуби ефективен лихвен процент. Този лихвен процент представлява вътрешна норма на възвръщаемост, съдържащ кредитен риск, използвана за дисконтиране на прогнозираните парични постъпления. Нормата на възвръщаемост остава непроменена през периода на управление на портфейла.

В случай, че за закупените вземания не е определен съществен кредитен риск и събираемостта на същите се счита за изпълнима, то те се приравняват на финансов актив и се прилага възприетият подход за последваща оценка на съответния вид финансов инструмент.

Приходите от лихви се изчисляват върху стойността на портфейлите, определена въз основа на модел на амортизирана стойност, съгласно насоките на МСФО 9 за закупени или първоначално създадени финансови активи с кредитна обезценка и се признават текущо в Отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход. Използва се коригирания за кредитни загуби ефективен лихвен процент, включващ кредитния риск. Приходите от лихви се признават в пълен размер в увеличение на стойност на портфейлите, докато реалните парични постъпления през периода се признават в пълен размер в намаление на стойността на портфейлите.

Стойността на актива към датата на отчетния период е равна на първоначалната стойност (цена на придобиване увеличена със съществените разходи, съпътстващи сделката), увеличена с приходите от лихви, намалена с реалната парична събираемост и коригирана с начислените очаквани кредитни загуби. В резултат, стойността на активите в края на отчетния период е равна на настоящата стойност на очакваните дисконтирани парични постъпления.

Търговски вземания

Търговските вземания са суми, дължими от клиенти за продадени стоки или услуги, извършени в обичайния ход на стопанската дейност. Обикновено те се дължат за уреждане в кратък срок и следователно са класифицирани като текущи. Търговските вземания се признават първоначално в размер на безусловното възнаграждение, освен ако съдържат значителни компоненти на финансиране. Дружеството държи търговските вземания с цел събиране на договорните парични потоци и следователно ги оценява по амортизирана стойност, като използва метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен.

Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти се състоят от наличните пари в брой и парични средства по банкови сметки. Оценяването е по номинална стойност.

3.15.4. Очаквани кредитни загуби на финансовите активи

Изискванията за обезценка съгласно МСФО 9 използват информация, ориентирана към бъдещето, за да признаят очакваните кредитни загуби – моделът за „очакваните кредитни загуби“.

Инструментите, които попадат в обхвата на новите изисквания, включват заеми и други дългови финансови активи, оценявани по амортизирана стойност, търговски вземания, активи по договори, признати и оценявани съгласно МСФО 15, както и кредитни ангажименти и някои договори за финансова гаранция (при емитента), които не се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата.

Признаването на кредитни загуби вече не зависи от настъпването на събитие с кредитна загуба. Вместо това Дружеството разглежда по-широк спектър от информация при оценката на кредитния риск и оценяването на очакваните кредитни загуби, включително минали събития, текущи условия, разумни и поддържащи прогнози, които влияят върху очакваната събираемост на бъдещите парични потоци на инструмента.

Предоставени заеми, цесии и други лихвоносни финансови активи

При прилагането на тази подход, насочен към бъдещето, се прави разграничение между:

- финансови инструменти, чието кредитното качество не се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или имат нисък кредитен риск (“Фаза 1”) и
- финансови инструменти, чието кредитното качество се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или на които кредитния риск не е нисък (“Фаза 2”) и
- „Фаза 3” обхваща финансови активи, които имат обективни доказателства за обезценка към отчетната дата. Нито един от финансовите активи на Дружеството не попада в тази категория.

12-месечни очаквани кредитни загуби се признават за първата категория, докато очакваните загуби за целия срок на финансовите инструменти се признават за втората категория. Очакваните кредитни загуби се определят като разликата между всички договорни парични потоци, които се дължат на Дружеството и паричните потоци, които тя действително очаква да получи („паричен недостиг“). Тази разлика е дисконтирана по първоначалния ефективен лихвен процент (или с коригирания спрямо кредита ефективен лихвен процент).

Размерът на обезценката по предоставени заемни средства се формира на база сключени договори, както се взима предвид финансовото състояние на длъжника, обезпечения, спазването на договорените срокове, регулярност на погасяване и други рискови фактори. Очакваните кредитни загуби се формират чрез дисконтиране на размера на вземането с подходящ дисконтов фактор.

Търговски и други вземания

Размерът на очакваните кредитни загуби при търговските вземания се формира по опростен подход. Извършва се чрез дисконтиране с лихвения процент по договора или пазарен лихвен процент по краткосрочно финансиране коригиран с нивото на инфлация за последната година и премия за пропуснати ползи като за период на дисконтиране се използва броя на дните в просрочие.

Пари и парични еквиваленти

Размерът на очакваните кредитни загуби на парични средства, вложени в банки се формира при прилагането на стандартизирания подход за определяне на очакваните кредитни загуби. Компонентите на формулата за определяне на очакваните кредитни загуби за парични средства се основават на кредитния рейтинг на финансовите институции, в които са вложени паричните средства.

3.15.5. Класификация и оценяване на финансовите пасиви

Финансовите пасиви на Дружеството включват получени заеми, задължения по лизингови договори, търговски и други финансови задължения.

Финансовите пасиви се оценяват първоначално по справедлива стойност и, където е приложимо, се коригират по отношение на разходите по сделката, освен ако Дружеството не е определило даден финансов пасив като оценяван по справедлива стойност през печалбата и загубата.

Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, използвайки метода на ефективната лихва.

Всички разходи свързани с лихви и, ако е приложимо, промени в справедливата стойност на инструмента, които се отчитат в печалбата или загубата, се включват във финансовите разходи или финансовите приходи.

Договори за продажба и обратно изкупуване на ценни книжа

Ценни книжа могат да бъдат давани под наем или продавани с ангажимент за обратното им изкупуване (репо-сделка). Тези ценни книжа продължават да се признават в отчета за финансово състояние, когато всички съществени рискове и изгоди от притежаването им остават за сметка на Дружеството. В този случай се признава задължение към другата страна по договора в отчета за финансовото състояние, когато Дружеството получи паричното възнаграждение.

Аналогично, когато Дружеството взема под наем или купува ценни книжа с ангажимент за обратната им продажба (обратна репо-сделка), но не придобива рисковете и изгодите от собствеността върху тях, сделките се третират като предоставени обезпечени заеми, когато паричното възнаграждение е платено. Ценните книжа не се признават в отчета за финансовото състояние.

Разликата между продажната цена и цената при обратното изкупуване се признава разсрочено за периода на договора като се използва метода на ефективната лихва. Ценните книжа, отдадени под наем, продължават да се признават в отчета за финансовото състояние. Ценни книжа, взети под наем, не се признават в отчета за финансовото състояние, освен ако не са продадени на трети лица, при което задължението за обратно изкупуване се признава като търговско задължение по справедлива стойност и последващата печалба или загуба се включва в нетния оперативен резултат.

3.16. Данъци върху дохода

Разходите за данъци, признати в печалбата или загубата, включват сумата на отсрочените и текущи данъци, които не са признати в другия всеобхватен доход или директно в собствения капитал.

Текущите данъчни активи и/или пасиви представляват тези задължения към или вземания от данъчните институции, отнасящи се за текущи или предходни отчетни периоди, които не са платени към датата на финансовия отчет. Текущият данък е дължим върху облагаемия доход, който се различава от печалбата или загубата във финансовите отчети. Изчисляването на текущия данък е базиран на данъчните ставки и на данъчните закони, които са в сила към края на отчетния период.

Отсрочените данъци се изчисляват по пасивния метод за всички временни разлики между балансовата стойност на активите и пасивите и тяхната данъчна основа. Отсрочен данък не се предвижда при първоначалното признаване на актив или пасив, освен ако съответната транзакция не засяга данъчната или счетоводната печалба.

Отсрочените данъчни активи и пасиви не се дисконтират. При тяхното изчисление се използват данъчни ставки, които се очаква да бъдат приложими за периода на реализацията им, при условие че те са влезли в сила или е сигурно, че ще влезнат в сила, към края на отчетния период.

Отсрочените данъчни пасиви се признават в пълен размер.

Отсрочени данъчни активи се признават, само ако съществува вероятност те да бъдат усвоени чрез бъдещи облагаеми доходи.

Отсрочени данъчни активи и пасиви се компенсират, само когато Дружеството има право и намерение да компенсира текущите данъчни активи или пасиви от същата данъчна институция.

Промяната в отсрочените данъчни активи или пасиви се признава като компонент от данъчния приход или разход в печалбата или загубата, освен ако те не са свързани с позиции, признати в другия всеобхватен доход (напр. преоценка на земя) или директно в собствения капитал, при което съответният отсрочен данък се признава в другия всеобхватен доход или в собствения капитал.

3.17. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти се състоят от наличните пари в брой, парични средства по банкови сметки.

3.18. Собствен капитал, резерви и плащания на дивиденди

Акционерният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните акции.

Премийният резерв включва премии, получени при първоначалното емитиране на собствен капитал. Всички разходи по сделки, свързани с емитиране на акции, са приспаднати от внесения капитал, нетно от данъчни облекчения.

Другите резерви включват:

- законови резерви – съгласно изискванията на Търговски закон, общи резерви;
- преоценен резерв на нефинансови активи – включва печалби или загуби от преоценки на нефинансови активи;
- общи резерви – включва допълнителни резерви, формирани от разпределение на печалби.

Неразпределената печалба включва текущия финансов резултат и натрупаните печалби и непокрити загуби от минали години.

Задълженията за плащане на дивиденди на акционерите се включват на ред „Задължения към свързани лица“ в отчета за финансовото състояние, когато дивидентите са одобрени за разпределение от общото събрание на акционерите преди края на отчетния период.

Всички транзакции със собствениците на Дружеството, ако има такива, се представят отделно в отчета за промените в собствения капитал.

3.19. Пенсионни и краткосрочни възнаграждения на персонала

Дружеството отчита краткосрочни задължения по компенсирани отпуски, възникнали поради неизползван платен годишен отпуск в случаите, в които се очаква той да бъдат ползван в рамките на 12 месеца след датата на отчетния период, през който наетите лица са положили труда, свързан с тези отпуски. Краткосрочните задължения към персонала включват заплати и социални осигуровки.

Съгласно изискванията на Кодекса на труда при прекратяване на трудовото правоотношение, след като служителят е придобил право на пенсия за осигурителен стаж и възраст, Дружеството е задължено да му изплати обезщетение в размер до шест брутни работни заплати. Дружеството следва да начисли правно задължение за изплащане на обезщетения на наетите лица при пенсиониране в съответствие с изискванията на МСС 19 „Доходи на наети лица“ на база на прогнозираните плащания за следващите пет години, дисконтирани към настоящия момент с дългосрочен лихвен процент на безрискови ценни книжа. Към 2025-та година няма служители, които следва да се пенсионира в следващите пет години, поради което дружеството не е начислило провизия за пенсионни задължения.

3.20. Провизии, условни пасиви и условни активи

Провизиите се признават, когато има вероятност сегашни задължения в резултат от минало събитие да доведат до изходящ поток на ресурси от Дружеството и може да бъде направена надеждна оценка на сумата на задължението. Възможно е срочността или сумата на изходящия паричен поток да е несигурна. Сегашно задължение се поражда от наличието на правно или конструктивно задължение вследствие на минали събития, например гаранции, правни спорове или обременяващи договори. Провизиите за реструктуриране се признават само ако е разработен и приложен подробен формален план за реструктуриране или ръководството е обявило основните моменти на плана за реструктуриране пред тези, които биха били засегнати. Провизии за бъдещи загуби от дейността не се признават.

Сумата, която се признава като провизия, се изчислява на база най-надеждната оценка на разходите, необходими за уреждане на сегашно задължение към края на отчетния период, като се вземат в предвид рисковете и несигурността, свързани със сегашното задължение. Когато съществуват редица подобни задължения, вероятната необходимост от изходящ поток за погасяване на задължението се определя, като се отчете групата на задълженията като цяло. Провизиите се дисконтират, когато ефектът от времевите разлики в стойността на парите е значителен.

Обезщетения от трети лица във връзка с дадено задължение, за които Дружеството е сигурно, че ще получи, се признават като отделен актив. Този актив може и да не надвишава стойността на съответната провизия.

Провизиите се преразглеждат към края на всеки отчетен период и стойността им се коригира, за да се отрази най-добрата приблизителна оценка.

В случаите, в които се счита, че е малко вероятно да възникне изходящ поток на икономически ресурси в резултат на текущо задължение, пасив не се признава. Условните пасиви следва да се оценяват последващо по по-високата стойност между описаната по-горе сравнима провизия и първоначално признатата сума, намалена с натрупаната амортизация.

Вероятни входящи потоци на икономически ползи, които все още не отговарят на критериите за признаване на актив, се смятат за условни активи. Те са описани заедно с условните задължения на Дружеството в пояснение 24.

3.21. Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика

Значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството, които оказват най-съществено влияние върху финансовите отчети, са описани по-долу. Основните източници на несигурност при използването на приблизителните счетоводни оценки са описани в пояснение 3.22.

3.22. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки

При изготвянето на финансовия отчет ръководството прави редица предположения, оценки и допускания относно признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи.

Действителните резултати могат да се различават от предположенията, оценките и допусканията на ръководството и в редки случаи съответстват напълно на предварително оценените резултати.

При изготвянето на представения самостоятелен финансов отчет значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството и основните източници на несигурност на счетоводните приблизителни оценки не се различават от тези, оповестени в годишния финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2025 г., с изключение на промените в приблизителната оценка на задълженията за разходи за данъци върху дохода и МСФО 16.

Информация относно съществените предположения, оценки и допускания, които оказват най-значително влияние върху признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи е представена по-долу.

3.22.1. Обезценка на нефинансови активи

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба. За да определи стойността в употреба, ръководството на Дружеството изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци. При изчисляване на очакваните бъдещи парични потоци ръководството прави предположения относно бъдещите брутни печалби. Тези предположения са свързани с бъдещи събития и обстоятелства. При извършването на годишния тест за обезценка на нефинансовите активи, ръководството на Дружеството е взело предвид и влошената икономическа обстановка като част от външните фактори, които биха могли да индикират, че възстановимата стойност на нефинансовите активи не надвишава тяхната балансова стойност. Въпреки това резултатите показаха, че няма значителни промени в степента или начина на използване на нефинансовите активи. Не са прекратени дейности, които се осъществяват чрез нефинансовите активи.

Поради тази причина ръководството на Дружеството е достигнало до заключението, че възстановимата стойност на нефинансовите активи надвишава тяхната балансова стойност и следователно няма необходимост от признаване на загуби от обезценка. Действителните резултати могат да се различават и да наложат значителни корекции в активите на Дружеството през следващата отчетна година.

3.22.2. Полезен живот на амортизируеми активи

Ръководството преразглежда полезния живот на амортизируемите активи в края на всеки отчетен период.

Към 31 декември 2025 г. ръководството определя полезния живот на активите, който представлява очакваният срок на ползване на активите от Дружеството. Преносните стойности на активите са анализирани в пояснения 5. Действителният полезен живот може да се различава от направената оценка поради техническо и морално изхабяване, предимно на софтуерни продукти и компютърно оборудване.

3.22.3. Обезценка на инвестиции в дъщерни дружества

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба.

Ръководството е приело като индикатори за обезценка на инвестициите в дъщерни дружества:

- решение за обявяване на процедура по ликвидация на съответното дружество, чиито нетни активи, не са достатъчни за покриване на задълженията им. Размерът на обезценката в този случай е до 100% от стойността на инвестициите, след приспадане на сумата, за която има безусловно доказателство за обратно възстановяване;
- превишение на стойността на инвестицията над дела в нетните активи на дружеството. В случаите, когато съответното дружество прилага метод "цена на придобиване" за последващо отчитане на дълготрайните материални активи, нетните активи се преизчисляват като се отчита ефектът от преоценка на дълготрайните материални активи по справедлива стойност.

Към края на отчетния период Дружеството е извършило годишния тест за определяне дали възстановимата стойност на инвестициите надвишават тяхната балансова стойност. Отчетени са факторите на бизнес средата, с които дъщерните дружества се налага да се справят, както и съществуващите несигурности, наложените международни санкции и влошената макроикономическа среда. При преценката са използвани доклади на независими лицензирани оценители за определяне на справедливата стойност на тези от тях, които разполагат със съществен фонд от имоти към 31 декември 2025 г. или където дейността е специфична – на дейността като цяло. Оценките се основават на различни подходи – пазарен метод, приходен, разходен метод и комбиниран метод, в зависимост от дейността и вида на оценявания актив. Където е било необходимо е направена корекция във връзка с пазарния риск, несигурната бизнес среда и рисковите фактори, които са специфични за отделните предприятия – единици, генериращи парични потоци.

Към 31 декември 2025 г. е отчетена обезценка на едно от дъщерните дружества, а за друго е отчетено възстановяване на призната обезценка от предходен период. За останалите инвестиции в дъщерни дружества резултатите от тестовете показват, че възстановимата им стойност надвишава тяхната балансова стойност и следователно не се признават и загуби от обезценка през отчетния период. Там, където е било необходимо е направена корекция във връзка с пазарния риск, несигурната бизнес среда и рисковите фактори, които са специфични за отделните предприятия – единици, генериращи парични потоци.

В повечето случаи при определянето на приложимия дисконтов фактор се прави оценка на подходящите корекции във връзка с пазарния риск и рисковите фактори, които са специфични за отделните активи.

3.22.4. Измерване на очакваните кредитни загуби на финансови активи

Кредитните загуби представляват разликата между всички договорни парични потоци, дължими на Дружеството и всички парични потоци, които Дружеството очаква да получи. Очакваните кредитни загуби са вероятно претеглена оценка на кредитните загуби, които изискват преценката на Дружеството. Очакваните кредитни загуби са дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент (или с коригирания спрямо кредита ефективен лихвен процент за закупени или първоначално създадени финансови активи с кредитна обезценка). При оценката и измерването на очакваните кредитни загуби Дружеството е взело предвид влошената икономическа обстановка, която оказва пряк негативен ефект върху платежоспособността на длъжниците, предприети действия в отговор на военната инвазия на Русия в Украйна и предприетите международни санкции.

3.22.5. Оценяване по справедлива стойност на финансови активи

Ръководството използва техники за оценяване на справедливата стойност на финансови инструменти (при липса на котирани цени на активен пазар). При прилагане на техники за оценяване ръководството използва в максимална степен пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден инструмент. Когато липсват приложими пазарни данни, ръководството използва своята най-добра оценка на предположенията, които биха направили пазарните участници. Тези оценки могат да се различават от действителните цени, които биха били определени при справедлива пазарна сделка между информирани и желаещи страни в края на отчетния период.

3.22.6. Справедлива стойност на инвестиционни имоти

Ръководството използва техники за оценяване на справедливата стойност на нефинансови активи. При прилагане на техники за оценяване ръководството използва в максимална степен пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден инструмент.

Оценката на справедливата стойност на инвестиционни имоти се извършва с професионалното съдействие на независими лицензирани оценители.

3.22.7. Срок на лизинговите договори, определяне на подходящия дисконтов процент за оценка на лизинговите задължения и възнаграждение

Към 31 декември 2025 г. Дружеството е страна по договор за оперативен лизинг на офис помещение. Срокът на договора е три години от датата на сключването му. В счетоводните си регистри дружеството е признало актив с право на ползване, респективно задължение за лизинговия договор за посочения срок. При определяне на срока за лизинговия договор, ръководството не е взело предвид опции за удължаване на договора, тъй като такива не са включени в лизинговия договор.

При изчисляване на актива с право на ползване, дружеството е използвало като база фиксираното месечно възнаграждение към датата на сключване на договора. Съгласно клаузите на споразумението Основния наем ще се изменя на годишна база в съответствие с хармонизирания индекс на потребителските цени за зоно EU-27, така както е определен от ЕВРОСТАТ. Всяка разлика между формирания пасив по лизингови договори и реланите плащания след индексация, се отчитат текущо в печалбата или загубата.

Тъй като няма установен лихвен процент, включен в лизинга, Дружеството използва своя диференциален лихвен процент (IBR) за определяне на стойността на лизинговите задължения. IBR е лихвеният процент, който Дружеството би трябвало да плати, за да вземе заем за подобен срок и с подобна гаранция, за да получи средствата, необходими за придобиването на актив с подобна стойност и характеристики на актива с право на ползване, в подобна икономическа среда. Следователно IBR отразява това, което Дружеството „би трябвало да плати“, което изисква оценка, когато няма налични наблюдаеми лихвени проценти (например за дъщерни дружества, които не сключват сделки за финансиране) или когато те трябва да бъдат коригирани, за да отразят срокът и условията на лизинга. Дружеството оценява IBR, като използва налични данни (като пазарни лихвени проценти), когато са налични, и се изисква да направи определени специфични за предприятието оценки (като например кредитен рейтинг на дружество). Към дата на признаване на пасива по договор, Дружеството е използвало IBR в размер на 3%.

4. Отчитане по сегменти

Ръководството определя към настоящия момент оперативни сегменти „Финансова дейност“ и „Нефинансова дейност“, както е описано в приложение 3.5. Тези оперативни сегменти се наблюдават от ръководството, което взема стратегически решения на базата на коригираните оперативни резултати на сегментите.

ХОЛДИНГ ВАРНА АДСамостоятелен финансов отчет
31 декември 2025 г.

26

2025 г.	Нефинансова дейност	Финансова дейност	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Приходи и печалби от сегмента			
<i>външни клиенти</i>	1 279	2 737	4 016
<i>вътрешни операции</i>	51	4 047	4 098
%	16%	84%	100%
Приходи на сегмента	1 330	6 784	8 114
Разходи, свързани със сегмента	(40)	(1 608)	(1 648)
Печалба на сегмента преди данъци	1 290	5 176	6 466
Неразпределяеми приходи и разходи			
Разходи за материали			(88)
Разходи за външни услуги			(698)
Разходи за персонала			(508)
Разходи за амортизация			(496)
Други разходи			(129)
Разход за данък			(282)
			4 265
Активи на сегмента	55 240	212 809	268 049
Неразпределяеми активи			3 987
			272 036
Пасиви на сегмента	1 464	58 291	59 755
Неразпределяеми пасиви			65
			59 820
2024 г.	Нефинансова дейност	Финансова дейност	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Приходи и печалби от сегмента			
<i>външни клиенти</i>	1 411	2 692	4 103
<i>вътрешни операции</i>	15	4 149	4 164
%	17%	83%	100%
Приходи на сегмента	1 426	6 841	8 267
Разходи, свързани със сегмента	(15)	(1 839)	(1 854)
Печалба на сегмента преди данъци	1 411	5 002	6 413
Неразпределяеми приходи и разходи			
Разходи за материали			(18)
Разходи за външни услуги			(516)
Разходи за персонала			(394)
Разходи за амортизация			(497)
Други разходи			(96)
Разход за данък			(356)
			4 536
Активи на сегмента	43 831	213 500	257 331
Неразпределяеми активи			1 996
			259 327
Пасиви на сегмента	3 788	47 537	51 325
Неразпределяеми пасиви			54
			51 379

5. Имоти, машини и съоръжения

Имотите, машините и съоръженията на Дружеството включват земи, съоръжения, транспортни средства, оборудване, активи с право на ползване и разходи за придобиване на нетекущи активи, включително аванси. Балансовата стойност може да се представи и анализира както следва:

	Земя хил. лв.	Съоръ- жения хил. лв.	Транс- портни средства хил. лв.	Оборудва -не и други хил. лв.	Актив с право на ползване хил. лв.	Разходи за придоби- ване хил. лв.	Общо хил. лв.
Брутна балансова стойност							
Салдо към 1 януари 2025 г.	17 139	21 637	62	129	-	7 848	46 815
Новопридобити активи	-	1	-	26	119	12 244	12 390
Отписани активи	-	-	-	(11)	-	-	(11)
Салдо към 31 декември 2025 г.	17 139	21 638	62	144	119	20 092	59 194
Амортизация							
Салдо към 1 януари 2025 г.	-	(7 434)	(55)	(110)	-	-	(7 599)
Амортизация	-	(496)	(7)	(10)	(23)	-	(536)
Амортизация на отписани активи	-	-	-	11	-	-	11
Салдо към 31 декември 2025 г.	-	(7 930)	(62)	(109)	(23)	-	(8 124)
Балансова стойност към 31 декември 2025 г.	17 139	13 708	-	35	96	20 092	51 070

	Земя хил. лв.	Съоръ- жения хил. лв.	Транс- портни средства хил. лв.	Оборудва - не и други хил. лв.	Актив с право на ползване хил. лв.	Разходи за придоби- ване хил. лв.	Общо хил. лв.
Брутна балансова стойност							
Салдо към 1 януари 2024 г.	17 139	21 637	62	132	-	7 030	46 000
Новопридобити активи	-	-	-	3	-	818	821
Отписани активи	-	-	-	(6)	-	-	(6)
Салдо към 31 декември 2024 г.	17 139	21 637	62	129	-	7 848	46 815
Амортизация							
Салдо към 1 януари 2024 г.	-	(6 937)	(48)	(107)	-	-	(7 092)
Амортизация	-	(497)	(7)	(8)	-	-	(512)
Амортизация на отписани активи	-	-	-	5	-	-	5
Салдо към 31 декември 2024 г.	-	(7 434)	(55)	(110)	-	-	(7 599)
Балансова стойност към 31 декември 2024 г.	17 139	14 203	7	19	-	7 848	39 216

За периода Януари – Декември 2025 г. Дружеството е инвестирало 12 244 хил. лв. в придобиване на активи.

Към 31 декември 2025 г. „Разходите за придобиване“ са съставени от:

- 16 020 хил. лв. – извършени разходи във връзка с изграждане на проект „Алея първа“, който предвижда изграждането на комплекс за предоставяне на широк кръг от обществени услуги, свързани с лечение, възстановяване и рехабилитация, квалификация на кадри, за нуждите на туризма, организиране на местни и международни научни и бизнес презентации, семинари, симпозиуми, и конгреси, предоставяне на условия за развитие на хидрологията и хидроложките проучвания на Черноморското крайбрежие, развитие на морските спортове и туризма. Предстои въвеждане в експлоатация на изградено съоръжение за сондаж и изграждане на тръбен кладенец за водовземане на минерална вода Р-212х с дълбочина 2000+/-50 м. за осигуряване на необходимите водни количества за обект „Център за

възстановяване и рехабилитация“. Към 31 декември 2025 г. не е приключила все още процедурата по въвеждане в експлоатация на съоръжението.

- 4 072 хил. лв. – предоставени аванси за изграждане на дълготрайни материални активи.

През 2024 г. започна изграждането на електро съоръжения по проект „Алея първа“ – възлова станция, кабелни линии и трафопостове; главна канално-помпена станция с тласкател и инсталационен колектор и външни връзки за водоснабдяване и канализация. През строителния сезон на 2025 г. активно се изграждат „Инженерно съоръжение – асансьорна кула със стълбища“ и „Воден атракцион със зони за рехабилитация и възстановяване“. Успоредно продължава довършването на започнатите инфраструктурни части на проект Алея Първа, чието строителство започна през предходния отчетен период. Поради законова забрана за строителство през активния летен сезон, строителните дейности се извършват в периода от 1 октомври до 15 май на следващата година.

Очакванията на ръководството са, че инвестиционния проект ще бъде завършен съгласно приетия времеви график, като след завършването си пазарната стойност на проекта ще превишава значително натрупаните разходи по изграждането ми, както и Дружеството ще покрие натрупаните разходи от периода на изграждане след стартиране на дейността на активите в проекта. Резултатите от извършения годишен тест за обезценка показват, че няма необходимост да бъде признавана загуба от обезценка към 31 декември 2025 г.

Всички разходи за амортизация са включени в “Амортизация на нефинансови активи”.

Дружеството не е заложило имоти, машини, съоръжения като обезпечение по свои задължения.

6. Инвестиционни имоти

	Земя хил. лв.	Сгради хил. лв.	Общо хил. лв.
Балансова стойност към 1 януари 2024 г.	3 618	530	4 148
Изменение на справедливата стойност през годината	-	15	15
Балансова стойност към 31 декември 2024 г.	3 618	545	4 163
Изменение на справедливата стойност през годината	14	37	51
Балансова стойност към 31 декември 2025 г.	3 632	582	4 214

Инвестиционните имоти на Дружеството включват:

- земи, които се намират в гр. Варна, к.к. Св. Св. Константин и Елена, които се държат с цел получаване на приходи от наем или за увеличаване на стойността на капитала.

- сграда, намираща се на Алея Първа, гр. Варна, с предназначение „заведение за хранене“ . Същата се отдава под наем.

Инвестиционния имот – земя, се използва за отдаване под формата на наем – платен паркинг. Имота се отдава дългосрочно на търговско дружество. Реализираните приходи през периода, от наем са в размер на 198 хил. лв. (за 2024 г. - 185 хил. лв.).

Инвестиционния имот, представляващ заведение за хранене, през 2025 г. е реализирал приходи в размер на 280 хил. лв. (за 2024 г. - 161 хил. лв.).

Минимални лизингови постъпления

	До 1 година хил. лв.	1-2 години хил. лв.	2-3 години хил. лв.	Общо хил. лв.
31 декември 2025 г.	499	331	60	890

През отчетния период преките оперативни разходи, свързани с инвестиционния имот, представляващи местни данъци и такси, възлизат на 19 хил. лв. (2024 г.: 13 хил. лв.).

Във връзка с издадената през 2014 г. облигационна емисия корпоративни облигации е учредена договорна ипотека върху земята-инвестиционен имот, намираща се в к.к. „Св. Св. Константин и Елена“. На На Общо събрание на облигационерите е решено този имот да отпадне като обезпечение и следва да се заличи ипотеката в Имотен регистър.

Оценяване по справедлива стойност на нефинансови активи

Дружеството признава инвестиционните имоти по справедлива стойност във финансовия си отчет.

Справедливата стойност на инвестиционните имоти, към датата на финансовия отчет, възлиза на 4 214 хил. лв. и е определена на базата на доклади на лицензиран оценител.

При определяне на справедливата стойност на активите и пасивите дружеството прилага следната йерархия в зависимост от използваните изходни данни:

- Първо ниво: Котировки (некоригирани) налични на активен пазар за идентични активи и пасиви;
- Второ ниво: Оценъчни техники базирани на наблюдаема информация – директно (цени и котировки) или индиректно (производни от цени и котировки). Тази категория включва активи и пасиви оценявани по котировки на активен пазар за сходни инструменти, котировки на идентични или сходни инструменти търгуеми на неактивен пазар или други оценъчни техники, при които изходните данни се основават на общодостъпна наблюдаема пазарна информация.
- Трето ниво: Оценъчни техники базирани на значителна ненаблюдаема информация. Тази категория включва всички активи и пасиви, чиято оценка не е базирана на налична, регулярно достъпна и наблюдаема информация, като параметрите основаващи се на ненаблюдаема информация имат превес

Справедливата стойност на инвестиционните имоти на Дружеството е определена на базата на доклади на независими лицензиран оценител. Инвестиционните имоти на Дружеството представляват поземлени имоти, групирани в Ниво 3 съобразно йерархията на справедливата стойност.

Оценката по справедлива стойност се базира на:

- разходен метод – този подход извежда индикативна стойност чрез изчисляване текущите разходи за подмяна на актив и изваждане на суми с цел отчитане физическото изхабяване и всички други форми на физическото изхабяване, които са от значение;
- пазарен метод, чрез наблюдавани цени на скорошни пазарни сделки за подобни имоти, коригирани за специфични фактори като площ, местоположение и настоящо използване.

Съществени ненаблюдавани данни са свързани с корекцията за специфичните за земите на Дружеството фактори. Степента и посоката на тази корекция зависи от броя и характеристиките на наблюдаваните пазарни сделки с подобни имоти, които са използвани за целите на оценката. Въпреки че тези данни са субективна преценка, ръководството счита, че крайната оценка не би се повлияла значително от други възможни предположения.

През 2025 г. и предходните години цените на недвижимите имоти са запазили или увеличили пазарните си цени в зависимост от вида и местоположението им. През 2025 г. е отчетено изменение в размер на 51 хил. лв. в справедливата стойност на инвестиционните имоти на Дружеството. Сумата е включена в отчета за печалбата или загубата на ред „Приходи от преценка на инвестиционни имоти.“

7. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дружеството има следните инвестиции в дъщерни предприятия:

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване и основно място на дейност	Основна дейност	31.12.2025	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2024
			хил. лв.	участие %	хил. лв.	участие %
Варна Риълтис ЕАД	България	Търговска дейност	44 628	100	44 628	100
Св. Св. Константин и Елена Холдинг АД	България	Туризъм	33 391	64.40	33 391	64.40
М САТ Кейбъл ЕАД	България	Изграждане на далекосъобщителни мрежи и услуги чрез тях	35 055	100	35 055	100
Камчия АД	България	Отдаване под наем на недвижими имоти	4 964	87.62	4 963	87.47
Баланс Елит ЕООД	България	Развлекателна и търговска дейност	3 419	100	3 419	100
ИП Реал Финанс АД	България	Финансови услуги	4 521	94.92	1 937	94.92
М Сат Инвест ЕАД	България	Финансови услуги	1 242	100	1 242	100
УД Реал Финанс Асет Мениджмънт АД	България	Финансови услуги	238	95	238	95
ТПО Варна ЦППБО ЕООД	България	Проектантски услуги	11	100	11	100
Ми-2 ЕООД	България	Охранителна дейност	5	100	5	100
Проджект естейтс ЕООД	България	Отдаване под наем на недвижимо имущество	5	100	5	100
			127 479		124 894	

Дружествата са отразени във финансовия отчет на Дружеството по метода на себестойността.

За целите на годишния тест за обезценка Дружеството прилага индивидуален подход за всяка една от своите инвестиции. Където е приложимо, ръководството използва оценки от независим експерт оценител за определяне справедливата стойност на капитала или активите, притежавани от тези Дружества, като преизчислява нетните активи на база справедлива стойност. В допълнение Ръководството използва налична информация от външни и вътрешни източници за определяне на допълнителни индикации за необходимост за обезценка на инвестициите си. След извършените анализи, през текущия отчетен период Дружеството е признало възстановяване на загуба от обезценка от предходен отчетен период в размер на 2 584 хил. лв. във връзка с една от инвестициите си.

Събития през 2025 г.:

На 21 август 2025 г. Дружеството закупува 78 броя акции от капитала на Камчия АД, в резултат на което инвестицията в дъщерното Дружество се увеличи с 1 хил. лв., притежавания дял в дружеството се увеличи от 87.47% на 87.62%.

На 13 януари 2025 г. е вписано вътрешногрупово вливане на Варна телеком ЕООД в друго дъщерно дружество – М Сат Инвест ЕАД.

На 17 март 2025 г. е взето решение за преобразуване на дъщерно дружество Варна риълтис ЕАД чрез отделяне на активи в Риълтис мениджмънт ЕАД.

Събития в представения съпоставим период:

На 25 април 2024 г. дъщерно дружество Свети Свети Константин и Елена Холдинг АД приключва процедура по увеличение на капитала чрез емисия на 1 000 000 бр. обикновени акции. 90,9% от новите акции са записани от Холдинг Варна АД. Записано е увеличение на инвестицията с 20 001 хил. лв.

На 27 май 2024 г. чрез отделяне от дъщерно дружество М Сат кейбъл ЕАД е учредено дъщерно дружество М Сат Инвест ЕАД, което е с едноличен собственик на капитала Холдинг Варна АД.

На 24 октомври 2024 г. е взето решение за увеличение на капитала на дъщерно дружество М Сат Кейбъл ЕАД, еднолична собственост на Холдинг Варна АД, чрез издаване на нови 64 294 бр. акции. На 30 януари 2025 г. в Търговски регистър е вписано увеличение на капитала на дъщерно дружество М Сат Кейбъл ЕАД.

Друга информация

През 2025 г. в полза на Дружеството са разпределени дивиденди в размер на 911 хил. лв., от които е ефективно получена сума в размер на 570 хил. лв. (2024 г.: 10 хил. лв.).

За повече информация относно условните задължения или други поети ангажименти, свързани с инвестиции в дъщерни предприятия, вижте пояснение 24.

8. Отсрочени данъчни активи и пасиви

Отсрочените данъци възникват в резултат на временни разлики могат да бъдат представени като следва:

Отсрочени данъчни пасиви/(активи)	1 януари 2025	Признати в печалбата или загубата	31 декември 2025
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Имоти, машини и съоръжения	(186)	(39)	(225)
Инвестиционни имоти	56	5	61
Активи с право на ползване	-	10	10
Пасиви по лизингови договори	-	(10)	(10)
Инвестиции в дъщерни дружества	(353)	258	(95)
Нетекучи финансови активи	1	(1)	-
Краткосрочни финансови активи	692	27	719
Търговски и други вземания	(838)	146	(692)
Регулиране по чл.46 ЗКПО	(27)	27	-
Задължения към персонала	(1)	(1)	(2)
Неизползвана данъчна загуба	(39)	(140)	(179)
	(695)	282	(413)
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	(1 444)		(1 203)
Отсрочени данъчни пасиви	749		780
Нетно отсрочени данъчни активи	(695)		(413)

Отсрочените данъци за сравнителния период 2024 г. могат да бъдат обобщени, както следва:

Отсрочени данъчни пасиви/(активи)	1 януари 2024	Признати в печалбата или загубата	31 декември 2024
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Имоти, машини и съоръжения	(145)	(41)	(186)
Инвестиционни имоти	54	2	56
Инвестиции в дъщерни дружества	(321)	(32)	(353)
Нетекущи финансови активи	1	-	1
Краткосрочни финансови активи	646	46	692
Търговски и други вземания	(1 285)	447	(838)
Регулиране по чл.46 ЗКПО	-	(27)	(27)
Задължения към персонала	(1)	-	(1)
Неизползвана данъчна загуба	-	(39)	(39)
	(1 051)	356	(695)
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	(1 752)		(1 444)
Отсрочени данъчни пасиви	701		749
Нетно отсрочени данъчни активи	(1 051)		(695)

Всички отсрочени данъчни пасиви са включени в отчета за финансовото състояние.

9. Финансови активи по справедлива стойност

Финансовите резултати на една компания трябва да имат най-сериозно влияние върху движението на цените на акциите ѝ. Местният капиталов пазар се движи в посока на своевременно коригиране на цената на акциите на емитентите като взема предвид периодичната финансова информация, постъпваща на фондовата борса, покупателната стойност на участниците на пазара и баланса между търсене и предлагане.

	31.12.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход:		
Нетекущи финансови активи		
Акции в непублични дружества	405	402
	405	402
Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата:		
Текущи финансови активи		
Дялове на колективни инвестиционни схеми	11 120	11 246
Акции в публични дружества	92	88
Общо	11 212	11 334

9.1. Оценяване по справедлива стойност на финансови инструменти

Финансовите активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност в отчета за финансовото състояние, са групирани в три нива съобразно йерархията на справедливата стойност. Тази йерархия се определя въз основа на значимостта на входящата информация, използвана при определянето на справедливата стойност на финансовите активи и пасиви, както следва:

- 1 ниво: пазарни цени (некоригирани) на активни пазари за идентични активи или пасиви;

- 2 ниво: входяща информация, различна от пазарни цени, включени на ниво 1, която може да бъде наблюдавана по отношение на даден актив или пасив, или пряко (т. е. като цени) или косвено (т. е. на база на цените); и
- 3 ниво: входяща информация за даден актив или пасив, която не е базирана на наблюдавани пазарни данни.

Даден финансов актив или пасив се класифицира на най-ниското ниво на значима входяща информация, използвана за определянето на справедливата му стойност.

	31.12.2025	31.12.2024
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата и загубата:		
Ниво 1 - борсово търгувани ценни книжа	92	88
Ниво 2 – инвестиции в колективни инвестиционни схеми и борсово търгувани ценни книжа на вторичен пазар или без активна търговия	11 120	11 246
Ниво 3 – акции в непублични дружества	405	402
	11 617	11 736

През отчетните периоди не е имало трансфери между нива 1 и 2.

Определяне на справедливата стойност

Методите и техниките за оценяване, използвани при определянето на справедливата стойност, не са променени в сравнение с предходния отчетен период.

Ниво 1 - борсово търгувани ценни книжа

Всички пазарно търгувани капиталови инструменти и облигации са представени в български лева и са публично търгувани на борсата в Българска Фондова Борса. Справедливите стойности са били определени на база на техните борсови цени-продава към отчетната дата.

Ниво 2 - инвестиции в колективни инвестиционни схеми

Справедливата стойност на инвестициите на Дружеството във фондове е била определена на база на техните цени на обратно изкупуване към отчетната дата.

Справедливата стойност на акциите, търгувани на фондова борса, за които няма активна търговия са отчетени по заключителен курс на затваряне, тъй като се приема за разумна приблизителна справедлива стойност на инструментите.

Ниво 3 - Акции в непублични дружества

Справедливата стойност на ценните книжа на ниво 3 е определена на база на пазарна оценка от лицензиран независим оценител, изготвена към отчетната дата. Пазарната оценка е изготвена на база на метода на дисконтираните парични потоци (DCF метод). DCF методът отчита развитие и поддържане на пазарния дял на Дружеството, модификация на маркетинговата среда и реализиране на приходите при стратегия за ефективно предприемачество и мениджърско поведение при непрекъснати промени в пазарната и околната среда. Прогнозата за бъдещи парични потоци е извършена на база наблюдавана тенденция за повишаване на приходите и промяна на относителния дял на разходите на Дружеството, като отчита икономическата обстановка в страната.

Началното салдо на финансовите инструменти, може да бъде равнено с крайното им салдо към отчетната дата, както следва:

ХОЛДИНГ ВАРНА АД

Самостоятелен финансов отчет
31 декември 2025 г.

34

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Салдо към 1 януари	11 736	10 947
Печалби или загуби от преоценка, признати в:		
Печалбата или загубата	272	394
Друг всеобхватен доход	3	-
(Продажби)/Покупки	(394)	395
Салдо към 31 декември	11 617	11 736

Печалбите или загубите, признати в отчета за печалбата или загубата за периода могат да бъдат отнесени към активи, държани в края на отчетния период, както следва:

	31.12.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Активи, държани в края на отчетния период	272	394
Общо печалби или загуби	272	394

Промяната на входящите данни при оценяването на инструментите на ниво 3 вследствие на разумно възможни алтернативни предположения не би довела до съществено изменение на сумите, признати в печалбата или загубата, общите активи или общите пасиви, или общия капитал.

Не е имало трансфери в или от ниво 3 през представените отчетни периоди.

Печалбите и загубите в резултат на преоценки и обезценки са признати в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Печалба/ загуба от промяна в справедливата стойност на финансовите активи“.

10. Лихвоносни и други финансови активи

Към 31 декември 2025 г. вземанията по предоставени заеми, лихви и цесии възлизат общо на 69 983 хил. лв. (текуща и нетекуща част), от които 57 360 хил. лв. или 81.96% от всички вземания са насочени към вътрешно-групово финансиране. Външните източници на средства – като финансови институции и трети лица бяха ограничени като усилията на дружеството бе да повиши събираемостта на вече съществуващите вземания в началото на година.

	Текущи		Нетекущи	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Главница по заеми, цесии и други	22 722	16 968	46 502	46 540
Лихви и неустойки по заеми и цесии	2 011	1 691	5 020	4 023
Коректив за очаквани кредитни загуби	(1 993)	(2 077)	(4 279)	(3 840)
Общо кредити и вземания	22 740	16 582	47 243	46 723

В посочените по-горе стойности са включени вземания от свързани лица, както следва:

	Текущи		Нетекущи	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
<i>Вземания от дъщерни дружества</i>				
Главница по заеми, цесии и други	10 322	7 871	22 696	22 734
Лихви и неустойки по заеми и цесии	1 783	1 527	1 374	852
Коректив за очаквани кредитни загуби	(1 988)	(2 050)	(1 554)	(1 114)
	<u>10 117</u>	<u>7 348</u>	<u>22 516</u>	<u>22 472</u>
<i>Вземания от други свързани лица</i>				
Главница по заеми, цесии и други	-	-	23 806	23 806
Лихви по заеми и цесии	-	-	3 646	3 170
Коректив за очаквани кредитни загуби	-	-	(2 725)	(2 725)
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>24 727</u>	<u>24 251</u>
Общо кредити и вземания	<u>10 117</u>	<u>7 348</u>	<u>47 243</u>	<u>46 723</u>

Към 31 декември 2025 г. лихвоносните вземания от трети страни са предоставени при годишни лихвени равнища в рамките на 4% - 5%. Вземанията, с изключение на репо сделките, са необезпечени и дължими през следващите 12 месеца.

Всички лихвоносни вземания, предоставени на дружества - свързани лица, са предоставени при годишни лихвени равнища в диапазон 2,0% - 4,5% и са необезпечени. Нетекущите заеми са с падежи между 2026 г. и 2035 г.

В самостоятелния отчет за печалбата или загубата са признати общо приходи от лихви както следва:

- за 2025 г. в общ размер на 1 511 хил. лв., от които 1 259 хил. лв. начислени към свързани лица и 252 хил. лв. – към трети страни.
- за 2024 г. в общ размер на 1 709 хил. лв., от които 1 457 хил. лв. начислени към свързани лица и 252 хил. лв. – към трети страни.

11. Търговски и други вземания

	Текущи	
	31.12.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Вземания, произтичащи от търговия с финансови активи	2 423	14 463
Вземания по разпределени дивиденди	1 285	1 449
Вземания от клиенти произтичащи от нефинансова дейност	87	76
<i>Очаквана кредитна загуба</i>	<i>(647)</i>	<i>(2 466)</i>
Търговски вземания	<u>3 148</u>	<u>13 522</u>
Аванси и предплатени услуги	281	59
Данъчни вземания	1 029	145
Други вземания	388	462
Общо търговски и други вземания	<u>4 846</u>	<u>14 188</u>
<i>в т.ч.: Финансови вземания</i>	<i>3 572</i>	<i>13 960</i>
<i>Нефинансови вземания</i>	<i>1 274</i>	<i>228</i>

Нетната балансова стойност на търговските и други вземания се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

Всички търговски и други финансови вземания на Дружеството са прегледани относно настъпили събития на неизпълнение, а за всички текущи търговски вземания е приложен опростен подход за определяне на

очакваните кредитни загуби към края на периода. Към 31 декември 2025 г. признатата очаквана кредитна загуба във връзка с търговски и други вземания възлиза на 647 хил. лв. (2024 г.: 2 466 хил. лв.).

В посочените по-горе стойности са включени вземания от свързани лица, както следва:

Текущи търговски и други вземания от свързани лица	31.12.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
<i>Вземания от дъщерни дружества</i>		
Вземания, произтичащи от търговия на финансови активи	2 080	6 076
Вземания по разпределени дивиденди	1 285	1 449
Търговски и други вземания	217	387
Коректив за очаквани кредитни загуби	(593)	(1 253)
Аванси във връзка с нефинансовата дейност	150	-
Общо текущи търговски и други вземания от свързани лица	3 139	6 659

12. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	31.12.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	2 410	1 128
Пари и парични еквиваленти	2 410	1 128

Дружеството няма блокирани пари и парични еквиваленти.

Дружеството е извършило оценка на очакваните кредитни загуби върху парични средства и парични еквиваленти. Оценената стойност е в размер под 0.1% от брутната стойност на паричните средства, депозирани във финансови институции, поради което е определена като несъществена и не е начислена във финансовите отчети на Дружеството.

13. Собствен капитал

13.1. Акционерен капитал

Към 31 декември 2025 г. Регистрираният капитал на Дружеството се състои от 6 485 897 броя напълно платени обикновени акции с номинална стойност в размер на 1 лв. за акция. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от общото събрание на акционерите на Дружеството.

	2025	2024
	Брой акции	Брой акции
Брой издадени и напълно платени акции:		
В началото на годината	6 485 897	6 485 897
Брой издадени и напълно платени акции	6 485 897	6 485 897
Общ брой акции към 31 декември	6 485 897	6 485 897

Списъкът на основните акционери, притежаващи над 5% от капитала на Дружеството е представен, както следва:

	31 декември 2025		31 декември 2024	
	Брой акции	%	Брой акции	%
ПАВЛЕКС-97 ЕООД	1 100 915	16,97	1 100 915	16,97
Андезит ООД	968 186	14,93	968 186	14,93
Абас ЕООД	849 219	13,09	849 219	13,09
УПФ ЦКБ Сила	448 964	6,92	323 475	4,99
УПФ Съгласие	443 867	6,84	443 867	6,84
Други акционери юридически лица	2 353 911	36,29	2 476 165	38,18
Акционери физически лица	320 835	4,96	324 070	5,00
	6 485 897	100	6 485 897	100

13.2. Резерви

	31.12.2025	Изменение	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Премиен резерв	156 816	-	156 816
Законови резерви	649	-	649
Преоценка на нетекущи активи	478	-	478
Преоценка на финансови инструменти активи	12	3	9
Общо резерви	157 955		157 952

14. Задължения към персонала

Задължения към персонала, признати в отчета за финансовото състояние, са текущи и се състоят от следните суми:

	31.12.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Задължения за заплати	33	28
Задължения за осигуровки	16	12
Задължения за неизползван отпуск	15	13
Текущи пенсионни и други задължения към персонала	64	53

Задълженията към персонала представляват задължения към настоящи служители на Дружеството, които следва да бъдат уредени през 2026 г. Други краткосрочни задължения към персонала възникват главно във връзка с натрупани неизползвани отпуски в края на отчетния период.

Посочените по-горе суми, включват задълженията по начислени възнаграждения към ключов управленски персонал.

15. Получени заеми и други финансови пасиви

Заемите включват следните финансови пасиви:

	Текущи		Нетекущи		
	31.12.2025 хил. лв.	31.12.2024 хил. лв.	31.12.2025 хил. лв.	31.12.2024 хил. лв.	
<i>Финансови пасиви, оценявани по амортизирана стойност:</i>					
Заеми и други привлечени средства към финансови институции	15.1	18 358	17 885	11 744	13 342
Облигационни емисии	15.2, 15.3	978	978	15 558	1 956
Заеми и други привлечени средства към търговски дружества	15.4	11 287	13 205	-	-
Задължения по лизингови договори	15.5	36	-	77	-
Сkonto		(137)	(140)	(32)	(7)
		30 522	31 928	27 347	15 291
Лихви по привлечени средства	15.6	531	318	-	-
Общо балансова стойност		31 053	32 246	27 347	15 291

В посочените по-горе стойности за включени задължения към свързани лица, както следва:

	Текущи	
	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
<i>Задължения към дъщерни предприятия</i>		
Привлечени средства към търговски дружества	1 271	3 603
Общо балансова стойност	1 271	3 603

15.1. Заеми и други привлечени средства към финансови институции

Към 31 декември 2025 г. Дружеството отчита следните задължения към финансови институции:

- договор за банков инвестиционен кредит, както следва:
- размер на задължението към 31.12.2025 г. – 13 342 хил. лв.
- лихвен процент – сбор от РЛПККК плюс надбавка 1,21 пункта;
- падеж – до 25 декември 2030 г.
- други задължения към финансови институции:
- размер на задълженията към 31.12.2025 г. – 16 760 хил. лв.;
- лихвен процент – в диапазон 0,08% - 4,5%;
- падеж – до м. юни 2027 г.

15.2. Неконвертируеми облигации

Съгласно решение на Управителния съвет на Холдинг Варна АД от 09 декември 2014 г. е издадена емисия облигации на основание 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 - 10 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 – след проведено ОСО на 06.07.2022 г. определен нов срок за погасяване на части както следва: 12.12.2022 г.; 12.12.2023 г.; 12.12.2024 г.; 12.12.2025 г.; 12.12.2026 г. и 12.12.2027 г.
- Валута – евро;
- Лихва – след проведено ОСО на 05.7.2022 г. лихвения процент е променен на променлив – 12м EURIBOR + надбавка 3,6%, не по-малко от 2,70% и не повече от 5,50%;
- Период на лихвено плащане – веднъж годишно.

Към 31 декември 2025 г. са извършени дължимите за годината лихвени и главнични плащания според проспекта на емисията.

15.3. Конвертируема облигация

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.

На 9 януари 2025 дружеството получи цялата сума от емитирания облигационен заем. През годината бяха закупени обратно част от емитираните облигации с цел оптимизиране на разходите за лихви. Заемът е емитиран с цел финансиране на строителните дейности на проект Алея Първа.

Към 31 декември 2025 г. дружеството държи 15 420 броя собствени облигации с номинална стойност 15 420 хил. лв.

15.4. Заеми и други привлечени средства към търговски дружества

Към 31 декември 2025 г. Дружеството отчита задължения, както следва:

- търговски заеми в размер на 10 036 хил. лв. при лихвени проценти в диапазон 4,5% - 5%. Същите се очаква да бъдат уредени в рамките на следващите 12 месеца.
- получени депозити в размер на 1 251 хил. лв. Договорите са сключени за една година от датата на сключването му при договорен лихвен процент - 2 %.

Информация относно обезпеченията, предоставени в полза на кредиторите, е представена в Пояснение 24.

15.5. Задължения по лизингови договори

През 2025 г. Дружеството сключва договор за наем на офис помещение за срок от 3 години, считано от датата на подписване на договора. При изчисляване на актив с право на ползване, респективно пасив по лизинг се използва IBR в размер на 3%.

Балансовата стойност на заемите и други привлечени средства се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

15.6. Разходи за лихви

През 2025 г. в Отчета за печалбата или загубата са признати общо нетно разходи за лихви по получени заеми и депозити в размер на 1 487 хил. лв., от които 60 хил. лв. са към свързани лица. Брутният разход за лихви възлиза на 1 669 хил. лв. от които са капитализирани в стойността на актив 182 хил. лв.

През представения съпоставим период в Отчета за печалбата или загубата са признати общо разходи за лихви по получени заеми и депозити в размер на 1 655 хил. лв., от които 18 хил. лв. начислени към свързани лица и 1 637 хил. лв. – към трети страни.

16. Търговски и други задължения

	31.12.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Нетекущи търговски и други задължения		
Задължения за гаранции при изграждане на активи	333	-
Общо нетекущи търговски и други задължения	333	-
Текущи търговски и други задължения		
Задължения за покупка и изграждане на активи	617	2 387
Задължения по увеличение на капитал към дъщерни дружества	-	1 138
Търговски задължения за нефинансова дейност	137	81
Получени депозити и гаранции	33	68
Финансови пасиви	787	3 674
Предплатени и други услуги	235	114
Данъчни задължения	1	1
Нефинансови пасиви	236	115
Общо текущи търговски и други задължения	1 023	3 789
Общо търговски и други задължения	1 356	3 789

В посочените по-горе стойности са отчетени задължения към свързани лица, както следва:

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
<i>Задължения към дъщерни предприятия</i>		
Задължения по увеличение на капитал към дъщерни дружества	-	1 138
Търговски задължения за нефинансова дейност	2	-
Текущи търговски и други задължения	2	1 138

Условията на търговски и други задължения са както следва:

- Търговските задълженията не са лихвоносни и обичайно се уреждат в 60 дневен срок;

Другите задължения не са лихвоносни и обичайно се уреждат в 60 дневен срок

Нетната балансова стойност на текущите търговски и други задължения се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

17. Приходи от нефинансова дейност

Дружеството представя приходи от нефинансова дейност, които могат да бъдат представени в следните основни направления и се предоставят само на територията на страната:

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Приходи в обхвата на МСФО 15		
<i>Приходи, които се признават с течение на времето</i>		
Приходи от административни и счетоводни услуги	263	230
Приходи от поддръжка и охрана	65	78
	328	308
Приходи извън обхвата на МСФО 15		
Приходи от наеми	818	903
Приходи от концесия	123	145
Неустойки	2	54
Други	8	1
	951	1 103
	1 279	1 411

Договорите за наем на обектите са краткосрочни /сезонни/ или дългосрочни. Цената по договора е индивидуална за всеки обект, съобразена с вида, местоположението и начина на експлоатация. Към момента на съставяне на настоящия отчет не са подписани всички договори в пълния си обем. Бъдещите лизингови вноски се разпределят както следва:

	До 1 г. /2026 г./	До 3 г. /2026 г.-2027 г./
Приходи по договори за гаранция и наем	39	-
Приходи от отдаване под наем на инвестиционен имот	499	391
Общо:	538	391

18. Разходи за нефинансовата дейност

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Разходи за външни услуги, в т.ч.:	(698)	(516)
<i>Разходи за ремонт и поддръжка</i>	(49)	(53)
<i>Реклама</i>	(70)	(30)
<i>Административно обслужване</i>	(35)	(34)
<i>Правни разходи и нормативни такси</i>	(59)	(58)
<i>Разходи, свързани с концесия</i>	(297)	(145)
<i>Други разходи за външни услуги</i>	(188)	(196)
Разходи към персонал и осигурителни институции, в т.ч.:	(508)	(394)
<i>Разходи за заплати</i>	(457)	(358)
<i>Разходи за осигуровки</i>	(51)	(36)
Разходи за местни данъци и такси	(94)	(64)
Разходи за материали и консумативи	(88)	(18)
Други разходи	(35)	(32)
	(1 423)	(1 024)

Възнаграждението за независим финансов одит за 2025 г. на самостоятелния и консолидиран финансов отчет е в размер на 74 хил. лв. без ДДС. През годината не са предоставяни други услуги, несвързани с одита. Настоящото оповестяване е в изпълнение на изискванията на чл. 30 от Закона за счетоводството.

19. Разходи за данъци върху дохода

Очакваните разходи за данъци, базирани на приложимата данъчна ставка за България, в размер на 10 % (2024 г.: 10 %), и действително признатите данъчни разходи в печалбата или загубата могат да бъдат равнени, както следва:

	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Печалба преди данъчно облагане	4 547	4 892
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван разход за данъци върху дохода	(455)	(489)
Данъчен ефект от:		
Увеличения на финансовия резултат за данъчни цели	(145)	(114)
Намаления на финансовия резултат за данъчни цели	741	6 409
Текущ разход за данъци върху дохода	-	-
Отсрочени данъчни разходи:		
Възникване и обратно проявление на временни разлики	(282)	(356)
Разходи за данъци върху дохода	(282)	(356)

Отсрочени данъци, признати директно в другия всеобхватен доход - -
Пояснение 8 предоставя информация за отсрочените данъчни активи и пасиви.

20. Доход на акция и дивиденди

20.1. Доход на акция

Основният доход на акция е изчислен, като за числител е използвана нетната печалба, подлежаща на разпределение между акционерите на Дружеството.

Средно претегленият брой акции, използван за изчисляването на основния доход на акция, както и нетната печалба, подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции, е представен, както следва:

	2025	2024
Печалба, подлежаща на разпределение (в лв.)	4 265 000	4 536 000
Средно претеглен брой акции	6 485 897	6 485 897
Основен доход на акция (в лв. за акция)	0.66	0.70

20.2. Дивиденди

През 2025 г. и 2024 г. Дружеството не е разпределяло дивиденди.

21. Сделки със свързани лица

Към 31 декември 2025 г. свързаните лица на Дружеството включват акционери, дъщерни предприятия, ключов управленски персонал и дъщерните и асоциирани дружества на следните предприятия:

Св. Св. Константин и Елена Холдинг АД:

- Астера I ЕАД
- Азалия I ЕАД
- Тиона ЕООД
- Карачи ЕАД
- Сий Фортрес ЕАД

ХОЛДИНГ ВАРНА АД

Самостоятелен финансов отчет
31 декември 2025 г.

43

- Боровете I ЕАД /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 ЕАД
- Риълтис мениджмънт ЕАД

М Сат Инвест ЕАД:

- *Варна Телеком ЕООД /влято в М Сат Инвест ЕАД на 13.01.25 г./*
- Инвестор БГ АД
- Бранд Ню Айдиъс ЕООД
- Бранд Продакшънс ООД
- Инвестор Имоти Нет ООД
- Инвестор Пулс ООД
- Инвестор ТВ ЕООД
- Боец.БГ ООД
- Радио станция ЕООД
- Висше училище по застраховане и финанси с дъщерни дружества: Проджект къмпани 1 АД и Рубикон Проджект АД

М Сат Кейбъл ЕАД:

- М САТ Преслав ООД /асоциирано предприятие/
- Телеком и С ООД /асоциирано предприятие/

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

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

21.1. Сделки с акционери

През 2025 г. и предходната 2024 г. не са сключвани сделки с акционери, съответно не са отчетени приходи, разходи и разчети.

21.2. Сделки с дъщерни предприятия

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Приходи от лихви	783	995
Приходи от дивиденди	911	570
Приходи от административни и счетоводни услуги, договори за управление и контрол	129	118
Предоставени заеми и цесии	(7 196)	(22 361)
Върнати предоставени заеми и цесии	4 783	42 260
Получени заеми	2 661	9 777
Възстановен получен заем	(4 472)	(5 133)
Постъпления от продажба на инвестиции, финансови активи	3 996	429
Постъпления от продажба на услуги	154	150
Плащания за услуги	(2)	(12)
Постъпления от лихви	3	3 235
Постъпления от дивиденди	540	10
Предоставени аванси	(180)	-
Платени лихви	(46)	(3)
Покупка на дълготрайни активи	-	(2)
Разходи за услуги и материали, ДМА	(51)	(12)
Разходи за лихви	(60)	(18)
Безналични сделки	(535)	(1 612)
Увеличение на капитал на дъщерно дружество	(1 138)	(29 130)

21.3. Сделки с други предприятия под общ контрол

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Приходи от лихви	476	462
Предоставени заеми	-	(2 008)

21.4. Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Дружеството включва Изпълнителните директори, членовете на Управителния съвет и членовете на Надзорния съвет. Възнагражденията получават Изпълнителните директори и членовете на Управителния съвет. Възнагражденията включват следните разходи:

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати, включително бонуси	(144)	(135)
Разходи за правно обслужване, с ДДС	(24)	(24)
Общо възнаграждения	(168)	(159)
Правни разходи	(24)	(24)

22. Равнение на задълженията, произтичащи от финансова дейност

Промените в задълженията на Дружеството, произтичащи от финансова дейност, могат да бъдат класифицирани, както следва:

	Дългосрочни заеми хил. лв.	Краткосрочни заеми хил. лв.	Лизинг хил. лв.	Лихви хил. лв.	Общо хил. лв.
1 януари 2025 г.	15 291	31 928	-	318	47 537
Парични потоци:					
Плащания	-	(57 927)	(12)	(1 580)	(59 519)
Постъпления	14 580	54 414	-	-	68 994
Непарични промени:					
Рекласификация	(2 599)	2 621	-	(22)	-
Начисления през периода	-	-	2	1 667	1 669
Сконто и други изменения	-	(548)	119	148	(281)
31 декември 2025 г.	27 272	30 488	109	531	58 400
	Дългосрочни заеми хил. лв.	Краткосрочни заеми хил. лв.	Лизинг хил. лв.	Лихви хил. лв.	Общо хил. лв.
1 януари 2024 г.	17 841	27 959	-	554	46 354
Парични потоци:					
Плащания	-	(72 365)	-	(1 811)	(74 176)
Постъпления	-	75 504	-	-	75 504
Непарични промени:					
Рекласификация	(2 543)	2 543	-	-	-
Начисления през периода	-	-	-	1 655	1 655
Други изменения	(7)	(1 713)	-	(80)	(1 800)
31 декември 2024 г.	15 291	31 928	-	318	47 537

23. Безналични сделки

През 2025 г. Дружеството е осъществило следните инвестиционни и финансови сделки, при които не са използвани пари или парични еквиваленти и които не са отразени в отчета за паричните потоци:

- Към Дружеството са погасени вземания за дивиденди срещу погасяване на задължение по получен търговски заем в размер на 535 хил. лв. чрез безналична сделка.
- Към Дружеството са погасени вземания за заем и лихва срещу получени депозити, заем и лихва в размер на 535 хил. лв.
- Дружеството е признало актив срещу начисляване на пасив по договор за лизинг в размер на 119 хил. лв.

За представения съпоставим период, дружеството е отчетало следните безналични сделки:

- Към Дружеството са погасени вземания за дивиденди срещу погасяване на задължение по получен търговски заем в размер на 554 хил. лв. чрез безналична сделка.
- Към Дружеството са погасени вземания за заем и лихва срещу получени депозити, заем и лихва в размер на 1 058 хил. лв.

24. Условни активи и условни пасиви

Във връзка с договор за банков кредит с променлив лихвен процент от 23.12.2020 г. с разрешен лимит от 20 500 хил. лв. дружеството е предоставило следните обезпечения:

- 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
- Втора по ред ипотека върху недвижим имот, собственост на Холдинг Варна АД.

Към 31 декември 2025 г. Дружеството има заложен акции и дялове като обезпечение по договори за репо на ценни книжа.

Във връзка с издаването на емисия корпоративни облигации през 2014 г. в полза на облигационерите е учредена договорна ипотека върху недвижими имоти, собственост на Дружеството и едно от дъщерните дружества.

По договор за банков кредит на М САТ Кейбъл ЕАД Дружеството е учредило залог върху търговско предприятие М Сат кейбъл ЕАД и М Сат Инвест ЕАД.

По договор за банков инвестиционен кредит на Астера Първа банско ЕАД Дружеството е съдлъжник, само за частта на ЦКБ АД

По договор за банков кредит на Карачи ЕАД Дружеството е солидарен длъжник.

По договор на Свети Свети Константин и Елена Холдинг АД Дружеството е солидарен длъжник.

По рамков договор за издаване на банкови гаранции на Джинджърс ЕООД Дружеството е поръчител.

По договор за банков кредит на Атлас I ЕАД Дружеството е солидарен длъжник.

По договор за банков кредит на Бранд ню айдиъс ЕООД Дружеството е поръчител.

През периода няма предявени гаранционни и правни искиове към Дружеството.

Правни искиове

Срещу Дружеството няма заведени правни искиове.

Данъчни задължения

През 2025 г. са извършени 4 /четири/ данъчни проверки. Проверките са с предмет възстановяване на ДДС по тримесечни процедури съгласно ЗДДС. Същите са приключени с АПВ, постановяващ пълно възстановяване на ДДС.

Дружеството няма дължими непогасени данъчни задължения и наложени санкции.

Ръководството на Дружеството не счита, че съществуват съществени рискове в резултат на динамичната фискална и регулаторна среда в България, които биха наложили корекции във финансовия отчет за годината, приключваща на 31 декември 2025 г.

25. Категории финансови активи и пасиви

Балансовите стойности на финансовите активи и пасиви на Дружеството могат да бъдат представени в следните категории:

Финансови активи	Пояснение	31.12.2025	31.12.2024
		хил. лв.	хил. лв.
Финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход:			
<i>Ценни книжа</i>	9	405	402
Финансови активи по справедлива стойност през печалбата и загубата:			
<i>Ценни книжа</i>	9	11 212	11 334
		11 617	11 736
Дългови инструменти по амортизирана стойност:			
<i>Търговски и други вземания</i>	-	3 572	13 960
<i>Вземания по предоставени заеми</i>	10	69 983	63 305
Пари и парични еквиваленти	12	2 410	1 128
		75 965	78 393
Общо финансови активи		87 582	90 129
Финансови пасиви	Пояснение	2025	2024
		хил. лв.	хил. лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:			
Заеми и други финансови пасиви	15	58 400	47 537
Търговски и други задължения	16	1 120	3 674
		59 520	51 211

Вижте пояснение 3.15 за информацията относно счетоводната политика за всяка категория финансови инструменти. Методите, използвани за оценка на справедливите стойности на финансови активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност, са описани в пояснение 9.1. Описание на политиката и целите за управление на риска на Дружеството относно финансовите инструменти е представено в пояснение 27.

26. Рискове, свързани с финансовите инструменти**Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска**

Дружеството е изложено на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. За повече информация относно финансовите активи и пасиви по категории на Дружеството вижте пояснение 25. Най-значимите финансови рискове, на които е изложено Дружеството са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

Управлението на риска на Дружеството се осъществява от Ръководството на Дружеството в сътрудничество със Управителния съвет. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средно срочни парични потоци, с цел покриване на текущите, падежиращи задължения и осигуряване на стабилна ликвидност на Дружеството.

Най-съществените финансови рискове, на които е изложено Дружеството, са описани по-долу.

26.1. Анализ на пазарния риск

Вследствие на използването на финансови инструменти Дружеството е изложено на пазарен риск и по-конкретно на риск от промени във валутния курс, лихвен риск, както и риск от промяната на конкретни цени, което се дължи на оперативната и инвестиционната дейност на Дружеството.

26.1.1. Валутен риск

По-голямата част от сделките на Дружеството се осъществяват в български лева. Чуждестранните транзакции на Дружеството, деноминирани в евро.

Нетният финансов резултат за периода не се влияе от валутния риск, поради фиксирания риск на лева към еврото, въведен с Валутния борд в България.

26.1.2. Лихвен риск

Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Затова лихвоносните вземания на дружеството са с фиксирани лихвени проценти.

Към 31 декември 2025 г. Дружеството е изложено на риск от промяна на пазарните лихвени проценти по заеми, които са с променлив лихвен процент, а именно:

- Банков кредит с размер на кредита към 31 декември от 20 500 хил. лв. и лихвен процент в размер на лихвен процент – РЛПККК плюс надбавка 1,21 пункта;
- Облигационна емисия с размер на задължението към 31 декември 2025 г. в размер на 1 956 хил. лв. и лихвен процент – 12m EURIBOR + надбавка 3,6%, не по-малко от 2,7%, не повече от 5,5%
- Облигационна емисия с размер на задължението към 31 декември 2025 г. в размер на 14 580 хил. лв. и лихвен процент - 6-месечен EURIBOR + 1%, не повече от 2,75% и не по-малко от 5% годишно

Към 31 декември 2025 г. няма отчетена промяна в лихвите по посочените заеми. Всички други финансови активи и пасиви на Дружеството са с фиксирани лихвени проценти, каквито са били в предходната година.

С оглед на икономическата среда в България, очакванията на Ръководството са да няма съществени изменения във валидния базов лихвен процент в бъдеще, което от своя страна води до стабилност на размера на разходите по заеми на Дружеството.

26.1.3. Други ценови рискове

Към 31 декември 2025 г. Дружеството е изложено и на други ценови рискове във връзка с притежаваните от Дружеството финансови активи по справедлива стойност през печалбата и загубата, а именно:

	31.12.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Дялове на колективни инвестиционни схеми	11 120	11 246
Акции в публични дружества	92	88
Акции в непублични дружества	405	402
Общо	11 617	11 736

В случай че цената на обратно изкупуване на притежаваните дялове в колективни инвестиционни схеми или борсовата цена на акциите се повиши или намали с 1%, изменението в собствения капитал и печалбата или загубата за периода би било +/- 105 хил. лв. (2024 г.: 106 хил. лв.).

Ръководството на Дружеството не очаква съществени промени в притежаваните акции в непублични дружества.

26.2. Анализ на кредитния риск

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Дружеството. Дружеството е изложено на този риск във връзка с различни финансови инструменти, като напр. при предоставянето на заеми, възникване на вземания от клиенти, и други. Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период, както е посочено по-долу:

Финансови активи	31.12.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Финансови инструменти по амортизирана стойност:		
Търговски и други вземания	3 572	13 960
Вземания по предоставени заеми (Лихвоносни и други финансови активи)	69 983	63 305
Пари и парични еквиваленти	2 410	1 128
	75 965	78 393

Дружеството редовно следи за неизпълнението на задълженията на свои клиенти и други контрагенти, установени индивидуално или на групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск.

Предоставени заеми, цесии и други лихвоносни финансови активи

Размерът на обезценката по предоставени заемни средства се формира на база сключени договори, както се взима предвид финансовото състояние на длъжника, обезпечения, спазването на договорените срокове, регулярност на погасяване и други рискови фактори. Очакваните кредитни загуби се формират чрез дисконтиране на размера на вземането с подходящ дисконтов фактор.

През 2025 и 2024 г. няма извършвани ре-класификации между категориите на разчетите.

Структурата на финансовите активи по фази и относимата към тях обезценка може да бъде представена както следва:

2025	Обезпечени	Фаза 1	Фаза 2	Общо
Вземания по предоставени заеми	вземания			
Финансови активи по амортизирана стойност				
Брутна стойност на предоставени заеми	12 525	1 165	62 565	76 255
Очаквани кредитни загуби	-	(31)	(6 241)	(6 272)
	12 525	1 134	56 324	69 983
2024	Обезпечени	Фаза 1	Фаза 2	Общо
Вземания по предоставени заеми	вземания			
Финансови активи по амортизирана стойност				
Брутна стойност на предоставени заеми	9 165	14 663	45 394	69 222
Очаквани кредитни загуби	-	(292)	(5 625)	(5 917)
	9 165	14 371	39 769	63 305

Търговски и други вземания

Размерът на очакваните кредитни загуби при търговските вземания се формира по опростен подход. Извършва се чрез дисконтиране с лихвения процент по договора или пазарен лихвен процент по краткосрочно финансиране коригиран с нивото на инфлация за последната година като за период на дисконтиране се използва броя на дните в ползване.

Към 31 декември 2025 г. са начислени общо очаквани кредитни загуби на търговски и други вземания в размер на 647 хил. лв. (2024 г.: 2 466 хил. лв.). Дружеството е възстановило 1 819 хил. лв. очаквани кредитни загуби при събиране на търговски вземания през годината.

Пари и парични еквиваленти

Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти, средства на паричния пазар, необезпечени облигации и деривативни финансови инструменти се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

Изменение на очакваните кредитни загуби

Финансови активи	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Салдо към 01 януари	8 383	12 857
Начислена очаквана кредитна загуба през периода	890	683
Обратно проявление на очаквана кредитна загуба през периода	(2 353)	(5 157)
Отписана обезценка като несъбираема	(1)	-
Салдо към 31 декември	6 919	8 383

26.3. Анализ на ликвидния риск

Ликвидният риск представлява рискът Дружеството да не може да погаси своите задължения. Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи плащанията по погасителните планове на дългосрочните финансови задължения, както и входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди – ежедневно, ежеседмично и месечно. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план - за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно. Нуждите от парични средства се сравняват със заемите на разположение, за да бъдат установени излишъци или дефицити. Този анализ определя дали наличните ресурси ще са достатъчни, за да покрият нуждите на Дружеството за периода.

Дружеството държи пари в брой и публично търгувани ценни книжа, за да посреща ликвидните си нужди за периоди до 30 дни. Средства за дългосрочните ликвидни нужди се осигуряват чрез заеми в съответния размер и продажба на дългосрочни финансови активи.

Към 31 декември 2025 г. падежите на договорните задължения на Дружеството (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

31 декември 2025 г.	Текущи		Нетекучи	
	До 6 месеца	Между 6 и 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 години
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Финансови пасиви	28 073	3 118	12 773	14 604
Търговски и други задължения	787	-	333	-
Общо	28 860	3 118	13 106	14 604

В предходния отчетен период падежите на договорните задължения на Дружеството са обобщени, както следва:

31 декември 2024 г.	Текущи		Нетекучи	
	До 6 месеца	Между 6 и 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 години
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Финансови пасиви	30 624	1 764	15 298	-
Търговски и други задължения	1 317	2 357	-	-
Общо	31 941	4 121	15 298	-

Стойностите, оповестени в този анализ на падежите на задълженията, представляват недисконтираните парични потоци по договорите, които могат да се различават от балансовите стойности на задълженията към отчетната дата. Годишните лихвени плащания са в размер на 1 580 хил. лв.

Финансовите активи като средство за управление на ликвидния риск

При оценяването и управлението на ликвидния риск Дружеството отчита очакваните парични потоци от финансови инструменти, по-специално наличните парични средства и търговски вземания. Наличните парични ресурси и търговски вземания надвишават значително текущите нужди от изходящ паричен поток. Съгласно сключените договори всички парични потоци от търговски и други вземания са дължими в срок до шест месеца.

27. Политика и процедури за управление на капитала

Целите на Дружеството във връзка с управление на капитала са:

да осигури способността на Дружеството да продължи да съществува като действащо предприятие и да осигури адекватна рентабилност за собствениците като определя цената на продуктите и услугите си в съответствие с нивото на риска.

Дружеството наблюдава капитала на базата на съотношението на коригирания капитал към нетния дълг.

Дружеството определя коригирания капитал на основата на балансовата стойност на собствения капитал и субординирания дълг, представени в отчета за финансовото състояние.

Субординираният дълг включва необезпечените заеми или такива, които са със следващи по ред ипотeka или залог върху имуществото на Дружеството. Нетният дълг включва сумата на всички задължения, намалена с балансовата стойност на парите и паричните еквиваленти.

Целта на Дружеството е да поддържа съотношението на капитала към общото финансиране в разумни граници.

Капиталът за представените отчетни периоди може да бъде анализиран, както следва:

	31.12.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Собствен капитал	212 216	207 948
+Субординиран дълг	1 273	4 741
Коригиран капитал	213 489	212 689
Общо пасиви	59 820	51 379
- Пари и парични еквиваленти	(2 410)	(1 128)
Нетен дълг	57 410	50 251
Съотношение на коригиран капитал към нетен дълг	1:0,27	1:0,24

Изменението на съотношението през 2025 г. се дължи главно на промени в собствения капитал в резултат на текущ финансов резултат и изменение в размера на пасивите.

В качеството си на емитент на облигации, на Дружеството е наложено спазването на определени финансови съотношения на база консолидиран финансов отчет, които ще бъдат подробно оповестени при изготвянето на консолидирания финансов отчет. Към датата на изготвяне на настоящия финансов отчет ръководството на Дружеството счита, че отговаря на изискванията по договора.

28. Събития след края на отчетния период

Съгласно Закон за въвеждане на еврото в Република България, считано от 1 януари 2026 г., официалната парична единица и законно платежно средство в Република България е еврото. Фиксираният обменен курс е 1,95583 лева за 1 евро. Въвеждането на еврото като официална валута в Република България представлява промяна във функционалната валута, която ще бъде отчетена проспективно и не представлява коригиращо събитие след датата на финансовия отчет .

Възникналите военни конфликти в Близкия Изток в началото на 2026 г. имат далеч по-широк обхват от регионалните граници на бойните действия. Войната в Близкия изток е пример за криза, която предизвиква мащабни икономически последици – особено чрез смущения в енергийните пазари, международната търговия и финансовата стабилност. За българско холдингово дружество, което притежава дъщерни предприятия, финансира тяхната дейност и е в процес на строителство на мащабен инвестиционен проект, подобни геополитически сътресения могат да се окажат съществен фактор за икономическата перспектива.

На първо място, войната предизвиква силно покачване на цените на енергоносителите – феномен, наблюдаван пряко вследствие на ограниченията в трафика през Ормузкия проток, един от най-важните глобални енергийни коридори. Дисрупциите там оказват натиск върху цените на петрола и природния газ, които вече водят до скок в инфлацията и по-високи оперативни разходи за бизнесите по света. Паралелно с това глобалните вериги за доставки изпитват силни затруднения – от повишени транспортни разходи до забавяне или блокиране на доставки на материали. Логистичните смущения, обхванали Азия и международните морски маршрути, директно засягат строителния сектор чрез поскъпване на материали като стомана, битум, керамика и други ключови ресурси за строителството.

Финансовата среда също става по-непредсказуема. Волатилността на пазарите и повишените рискови премии водят до затягане на финансовите условия, по-високи лихвени проценти и по-трудно достъпно финансиране. Международните анализи отбелязват, че войната е довела до засилена несигурност, спад на акциите и разширяване на кредитните спредове – фактори, които пряко влияят на възможностите за финансиране на бизнесите. За холдинга това означава по-скъпо привличане на капитал и по-високо натоварване при осигуряване на ликвидност.

В заключение, войната в Близкия изток представлява многопластово икономическо предизвикателство за Холдинг Варна АД и представените краткосрочни цели за дейността му. Увеличените цени на енергоносители, логистичните смущения, финансовата несигурност и потенциалният спад в международния туризъм могат да окажат съществен натиск върху разходите и бъдещата доходност. Въпреки това внимателното планиране, управление на риска и умелото позициониране на в туристическия сектор могат да превърнат част от тези предизвикателства в стратегически предимства на един динамичен и променящ се пазар.

Не са възникнали коригиращи събития или други значителни некоригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на оторизирането му за издаване.

29. Одобрение на самостоятелния финансов отчет

Финансовият отчет към 31 декември 2025 г. (включително сравнителната информация) е утвърден за издаване пред Надзорния съвет от Управителния съвет на 23 март 2026 г.

ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ

2025

Настоящата декларация за корпоративно управление се основава на определените от българското законодателство принципи и норми за добро корпоративно управление посредством разпоредбите на Националния кодекс за корпоративно управление, Търговския закон, Закона за публично предлагане на ценни книжа, Закона за счетоводството, Закона за независим финансов одит и други закони и подзаконови актове и международно признати стандарти.

Стратегическите цели на корпоративното управление са:

- равноправно третиране на всички акционери, гарантиране и защита на техните права;
- подобряване нивото на информационна обезпеченост на акционерите и прозрачност;
- постигане на прозрачност и публичност на процесите по предоставяне на информация от страна на дружеството;
- осигуряване на механизъм за добро управление на дружеството от страна на управителните органи и
- възможност за ефективен надзор върху управлението от страна на акционерите и регулаторните органи.

Като резултат от прилагане принципите на корпоративното управление е балансираното взаимодействие между акционерите, ръководството и заинтересованите лица.

Декларацията за корпоративно управление съдържа:

1. информация относно спазване по целесъобразност от страна на „Холдинг Варна “ АД на:
 - а) Националния кодекс за корпоративно управление,
 - б) Информация относно практиките на корпоративно управление, които се прилагат от „Холдинг Варна “ АД в допълнение на кодекса по буква "а" или буква "б";
2. обяснение от страна на „Холдинг Варна “ АД кои части на кодекса за корпоративно управление по т. 1, буква "а" или буква "б" не спазва и какви са основанията за това, съответно когато не се позовава на никое от правилата на кодекса за корпоративно управление - основания за това;
3. описание на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на Холдинг Варна АД във връзка с процеса на финансово отчитане;
4. информация по член 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане;
5. състава и функционирането на административните, управителните и надзорните органи на Холдинг Варна АД и техните комитети, както и
6. описание на политиката на многообразие, прилагана от Холдинг Варна АД по отношение на административните, управителните и надзорните органи във връзка с аспекти, като: възраст, пол или образование и професионален опит; целите на тази политика на многообразие; начинът на приложението ѝ и резултатите през отчетния период, а при неприлагане на такава политика - обяснение относно причините за това.

Декларацията за корпоративно управление на Холдинг Варна АД е подчинена на принципа „спазвай или обяснявай“.

Холдинг Варна АД е публично акционерно дружество, учредено на 25 септември 1996 г. като Приватизационен фонд Варна АД по разпоредбите на Закона за приватизационните фондове, след потвърждаване на проспекта за набиране на капитал и разрешение от Комисията по ценните книжа и фондовите борси.

През декември 1997 г. с решение на Общото събрание на акционерите Дружеството е преуредено като холдинг с ново име и предмет на дейност. Следващи преобразувания, сливания, разделяния и отделяния на холдинговото дружество не са правени.

Дружеството е регистрирано в Република България в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 103249584.

Дружеството е учредено без срок или друго прекратително условие.

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 на Дружеството 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 лицензии за използване на патенти на дружества, в които Дружеството участва; финансиране на дружества, в които Дружеството 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.

Към 31 декември 2025 г. капиталът на Дружеството възлиза на 6 485 897 лв., разпределен в 6 485 897 броя обикновени безналични акции с право на глас и номинална стойност 1 лв. за една акция. Акционери на Холдинг Варна АД към 31 декември 2025 г. са физически и юридически лица. Физическите лица притежават 5,00 % от капитала. По-голяма част от акциите на Дружеството се притежават от юридически лица, сред които са институционални инвеститори като пенсионни фондове, банки, договорни фондове и инвестиционни дружества.

Акциите на Дружеството се търгуват на официалния пазар, Сегмент Стандарт на Българска фондова борса – София АД, а сделките се извършват чрез лицензирани инвестиционни посредници. Книгата на акционерите на Дружеството се води от Централен депозитар АД.

През периода не са придобивани и прехвърляни собствени акции.

I. Глава първа КОРПОРАТИВНИ РЪКОВОДСТВА

• Двустепенна система

“Холдинг Варна” е с двустепенна система на управление – Управителен съвет и Надзорен съвет. Този вид система на управление разделя управленските от контролните функции на дружеството, процесът на вземане на решения се разпределя между двата органа и това е предпоставка за редуциране на грешки и пропуски. Ефективното взаимодействие между двата съвета гарантира високо ниво на компетентност на управление на дружеството.

Надзорният съвет определя вида, размера и регулярността на представяната от Управителния съвет информация, а Управителният съвет, от своя страна, информира Надзорния съвет редовно и изчерпателно по всички въпроси, свързани с развитието на “Холдинг Варна” АД, в т.ч. рисковата експозиция на компанията, политиката по управление на рисковете и конкретните действия и процедури в тази насока.

Членовете на НС и УС на “Холдинг Варна” АД предоставят информация по член 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане:

Пар.1, б“в”	Значими преки или косвени акционерни участия (включително косвени акционерни участия чрез пирамидални структури и кръстосани акционерни участия) по смисъла на член 85 от Директива 2001/34/ЕО.	“Холдинг Варна” АД притежава значими акционерни участия, описани в Пояснителна бележка № 9 от индивидуалния отчет на дружеството
Пар.1, б“г”	Притежателите на всички ценни книжа със специални права на контрол и описание на тези права	Няма притежатели на ценни книжа със специални права на контрол.
Пар.1, б“е”	Всички ограничения върху правата на глас, като например ограничения върху правата на глас на притежателите на определен процент или брой гласове, крайни срокове за упражняване на правата на глас или системи, посредством които чрез сътрудничество с дружеството финансовите права, предоставени на ценните книжа, са отделени от притежаването на ценните книжа;	Всички акции, емитирани от Холдинг Варна АД са с право на глас в ОСА, дивидент и ликвидационен дял. Право на глас имат лицата, вписани в книгата на акционерите 14 дни преди датата на ОСА. БФБ-София обявява последната дата за сключване на сделки с право на глас. Акционерите могат да упражнят правото си на глас лично или чрез пълномощник. Холдинг Варна АД публикува образец на пълномощно като част от материалите за ОСА.
Пар.1, б“з”	Правилата, с които се регулира назначаването или смяната на членове на съвета и внасянето на изменения в учредителния договор	Правилата, с които се регулира назначаването или смяната на членове на Управителния съвет и Надзорния съвет и внасянето на изменения в Устава са определени в устройствените актове на “Холдинг Варна” АД, приетите правилници за работата на двата органа и политика на многообразието по отношение на управителните и надзорните органи на дружеството.
Пар.1, б“и”	Правомощията на членовете на съвета, и по-специално правото да се емитират или изкупуват обратно акции;	Правомощията на членовете на Управителния съвет и Надзорния съвет са уредени в устройствените актове на “Холдинг Варна” АД и приетите правилници за работата на двата органа.

Управителният съвет и Надзорният съвет на “Холдинг Варна” са приели и прилагат правилници за работата на двата органа, които определят правомощията и начина им на работа с цел обезпечаване на ефективната им дейност в рамките на двустепенната система на управление на дружеството, осигуряваща управлението и представителството на дружеството, съгласно вътрешните устройствени актове, изискванията на закона и защита интересите на акционерите.

✦ **Управителен съвет**

Съгласно препоръките на Кодекса за корпоративно управление и разпоредбите на устройствените актове Управителният съвет на "Холдинг Варна" има следните функции и задължения да:

1. управлява дружеството в съответствие с установените визия, цели и стратегии на "Холдинг Варна" и интересите на акционерите.
2. следи за резултатите от дейността на дружеството и при необходимост инициира промени в управлението на дейността.
3. третира равнопоставено всички акционери, действа в техен интерес и с грижата на добър търговец.
4. осигурява и контролира изградената от "Холдинг Варна" система за управление на риска, в т. ч. за вътрешен контрол и вътрешен одит, като своевременно информира по надлежен начин Надзорния съвет за своите действия.
5. осигурява надеждното функциониране на изградената финансово – информационната система на дружеството в съответствие с насоките, дадени от Надзорния съвет.
6. съгласува своите действия с Надзорния съвет по отношение на бизнес плана на дружеството, сделките от съществен характер и всички други операции и дейности, установени в устройствените актове на дружеството.
7. информира и да се отчита за своята дейност пред Надзорния съвет. За целта предоставя изискваната в съответните срокове и формат информация съгласно устройствените актове и правилници на дружеството.

Членовете на Управителния съвет в своята дейност се ръководят от общоприетите принципи за почтеност и управленска и професионална компетентност стриктно спазват правилата на приетия от тях ЕТИЧЕН кодекс.

През 2025 г. няма промяна в състава на Управителния съвет на "Холдинг Варна" АД. Мандата на Управителния съвет е до 29.06.2023 г. и продължава да изпълнява функциите си до избора на нов състав.

Управителният съвет на "Холдинг Варна" АД се състои от трима члена съгласно Устава на дружеството. В състава на Управителния съвет членовете се разпределят по полов признак 33%/67% между жени/мъже.

"Холдинг Варна" АД има приета Политика на многообразие в органите на управление по отношение на различни аспекти, включително възраст, пол, националност, образование и професионален опит, включително и пазарни стимули. Многообразието на компетенции и становища на членовете на административните органи спомага за доброто разбиране на организацията и дейностите на бизнеса на дружеството.

Членовете на Управителния съвет се избират от Надзорния съвет, който има право да ги освобождава по всяко време. Предварителна преценка на кандидатурите се прави от сформирани от Председателя на Надзорния съвет Комитет по номинациите, който трябва да изготви становище, което се внася за обсъждане на свиканото за целта заседание на Надзорния съвет. В случай, че Надзорният съвет не се съобрази със становището на Комитета по номинациите, той следва да изготви мотивиран доклад във връзка с решението си.

Прилагайки приетата политика на многообразието и регламентирани нормативни изисквания към членовете на контролни и управителни органи на публични дружества, предложението от Комитета по номинациите и избран от Надзорния съвет Управителен съвет на "Холдинг Варна" е структуриран по начин, който да гарантира професионализма, безпристрастността и независимостта на решенията му във връзка с управлението на дружеството, като неговите членове притежават подходящите квалификация, знания и управленски опит, които изисква заеманата от тях позиция и техните компетенции, права и задълженията следват изискванията на закона, устройствените актове и стандартите на добрата професионална и управленска практика.

В съответствие със законите изисквания и добрата практика на корпоративно управление, размерът и структурата на възнагражденията на членовете на Управителния съвет следва да отчетат:

- Задълженията и приноса на всеки един член на Управителния съвет в дейността и резултатите на дружеството;
- Възможността за подбор и задържане на квалифицирани и лоялни ръководители;
- Необходимостта от съответствие на интересите на членовете на Управителния съвет и дългосрочните интереси на дружеството.

Принципите за формиране размера и структурата на възнагражденията, допълнителните стимули и тантиеми са определени в приетата политика за възнагражденията на членовете на Управителния съвет, която е лесно достъпна за акционерите на дружеството.

Възнаграждението на членовете на Управителния съвет се състои от основно възнаграждение.

Информацията относно годишния размер на получените от членовете на Управителния съвет възнаграждения и допълнителни стимули е оповестена в Годишния доклад за дейността на "Холдинг Варна" за отчетната 2025 г.

През 2025 г. на членовете на Управителния съвет не са предоставени допълнителни стимули в акции, опции върху акции или други финансови инструменти.

✦ **Надзорен съвет**

Съгласно препоръките на Кодекса за корпоративно управление и разпоредбите на устройствените актове Надзорният съвет на "Холдинг Варна" има следните функции и задължения да:

- назначава, дава насоки и контролира Управителния съвет на дружеството съобразно разделението на функциите в рамките на двустепенната структура.
- дава насоки на Управителния съвет при определянето на визията, целите и стратегията на дружеството и интересите на акционерите и контролира тяхното изпълнение.
- дава насоки на Управителния съвет при изграждането на системата за управление на риска, в т. ч. за вътрешен контрол и вътрешен одит, финансово-информационната система и контролира тяхното функциониране.
- контролира спазването на законите и правилата, залегнали в устройствените актове на дружеството.
- осъществява своята дейност при ефективен обмен на информация с Управителния съвет.
- оценява дейността на Управителния съвет и работата на всеки негов член веднъж годишно или на всеки три месеца.
- третира равнопоставено всички акционери, действа в техен интерес и с грижата на добър търговец.
- имат достъп до необходимата информация за дейността на дружеството за да могат да изпълняват своите задължения.

Надзорният съвет назначава и освобождава членовете на Управителния съвет съобразно законите изисквания, устройствените актове на дружеството, принципите за приемственост и устойчивост на работата на Управителния съвет и стандартите на добрата практика на корпоративно управление.

Приетата от Надзорния съвет политиката по отношение на възнагражденията на Управителния съвет гарантира ефективно управление на дружеството в интерес на акционерите.

През 2025 не е настъпила промяна в състава на Надзорния съвет на "Холдинг Варна" АД. Актуалния състав на Надзорния съвет към 31 декември 2025 г. е:

- Мартин Нейчев Стоянов
- Калин Георгиев Желев
- Драган Ангелов Драганов

Съгласно устройствените актове на дружеството Надзорният съвет на "Холдинг Варна" АД се състои от трима члена, като е спазено изискването на чл. 116а, ал. 2 от ЗППЦК най-малко 1/3 от състава да бъдат независими членове. По този начин дружеството е приложило в пълнота един от основните принципи за добро корпоративно управление, а именно разграничаване на мениджмънта на компанията от мажоритарните акционери. Осъществява се активно взаимодействие между независимия/мите член/ове и останалите членове на Надзорния съвет, което допринася за формирането на ясна и балансирана представа за дружеството и неговото корпоративно управление. По този начин се създават предпоставки за реализирането на един от важните принципи на доброто корпоративно управление – осъществяване на ефективно стратегическо управление на дружеството, което е неразривно свързано и обусловено от структурата и състава на Надзорния съвет. Броят на последователните мандати на независимите членове е ограничен.

Надзорният съвет е избран от Общото събрание на акционерите на "Холдинг Варна" АД. Спазвайки принципите на приетата политика на многообразие и принципите на приемственост и устойчивост на функциониране, предложените и избрани членове са само лица, отговарящи на изискванията на ЗППЦК, доказали предварително своя професионализъм, опит и качества. Преди приемане длъжността, всеки кандидат за член на Надзорния съвет, е направил своята лична преценка на възможностите си да отдели необходимото време за адекватно изпълнение на задълженията си като отчете и задълженията си към други дружества, в които е член на управителни и/или надзорни органи. Спазена е и препоръката на Националния кодекс за корпоративно управление един от членовете на Надзорния съвет да притежава финансова компетентност.

Действащия към момента състав на Надзорния съвет е съставен от членове от един пол. При подбора за следващ състав на НС при наличие на кандидати от друг пол ще бъде предложено на акционерите да изберат състав, така че, да бъде спазено изискването на Приложение I към Директива (ЕС) 2022/2381 на ЕП и на Съвета.

Възнагражденията на членовете на Надзорния съвет се определят от Общото събрание на акционерите и съответстват на техните дейности и задължения, и не се обвързват с резултатите от дейността на дружеството. Членовете на Надзорния съвет не се компенсират за своята дейност с акции или опции и други допълнителни стимули.

Възнаграждението на независимите членове е само основно без допълнителни стимули и отразява участието им в заседанията, както и изпълнението на техните задачи да контролират действията на изпълнителното ръководство и да участват ефективно в работата на дружеството.

Членовете на Надзорния съвет не получават възнаграждения.

Членовете на Управителния съвет и на Надзорния съвет на "Холдинг Варна" АД в дейността си се ръководят от приети правила и процедури за избягване и разкриване на конфликти на интереси при сделки със заинтересовани лица, регламентирани в устройствените актове на дружеството.

При определяне на лицата като свързани и заинтересовани се използват дефинициите, дадени от ЗППЦК, а именно:

- ♦ **Заинтересовани лица** по смисъла на чл. 114, ал. 6 от ЗППЦК са членовете на управителните и контролните органи на публичното дружество, лицата - представители на юридически лица, членове на такива органи, неговият прокурист, лица, които пряко и/или непряко притежават най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание на дружеството или го контролират, а при сделки на дъщерно дружество - членовете на управителните и контролните му органи, лицата - представители на юридически лица, членове на такива органи, неговият прокурист, лица, които пряко и/или непряко притежават най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание на дружеството, различни от публичното дружество, както и свързаните с тях лица, когато те:
 1. са страна, неин представител или посредник по сделката или в тяхна полза се извършват сделките или действията, или
 2. притежават пряко и/или непряко поне 25 на сто от гласовете в общото събрание или контролират юридическо лице, което е насрещна страна, неин представител или посредник по сделката или в чиято полза се извършват сделките или действията;
 3. са членове на управителни или контролни органи, представители на юридически лица, членове на такива органи или прокуристи на юридическо лице по т. 1 и 2.
- ♦ **Свързани лица** по смисъла на § 1, т. 13 от ДР на ЗППЦК са:
 1. лицата, едното от които контролира другото лице или негово дъщерно дружество;
 2. лицата, чиято дейност се контролира от трето лице;
 3. лицата, които съвместно контролират трето лице;
 4. съпрузите, роднините по права линия без ограничения, роднините по съребрена линия до четвърта степен включително и роднините по сватовство до четвърта степен включително.
- ♦ **Контрол** по смисъла на § 1, т. 14 от ДР на ЗППЦК е на лице, когато едно лице:
 1. притежава, включително чрез дъщерно дружество или по силата на споразумение с друго лице, над 50 на сто от броя на гласовете в общото събрание на едно дружество или друго юридическо лице; или
 2. може да определя пряко или непряко повече от половината от членовете на управителния или контролния орган на едно юридическо лице; или
 3. може по друг начин да упражнява решаващо влияние върху вземането на решения във връзка с дейността на юридическо лице.

Съгласно тези правила и процедури:

- Членовете на Управителния съвет и Надзорния съвет се задължават да избягват и да не допускат реален или потенциален конфликт на интереси, както и незабавно да разкриват конфликти на интереси и да осигуряват на акционерите достъп до информация за сделки между дружеството и тях и/ли свързани с тях лица.
- Всеки конфликт на интереси следва да бъде разкриван пред Надзорния съвет. Членовете на Управителния съвет следва да информират Надзорния съвет относно това дали директно, индиректно или от името на трети лица имат съществен интерес от каквито и да е сделки или въпроси, които оказват пряко влияние върху дружеството.
- Управителният съвет и Надзорният съвет да гарантира, че всички сделки със свързани лица ще се одобряват и осъществяват по начин, който обезпечава надеждно управление на конфликта на интереси и защитава интересите на дружеството и неговите акционери.

През 2025 г. сделките между дружеството и членове на Управителния съвет по договори за управление и правно обслужване са оповестени в бележка 21. Не са сключвани сделки с членове на Надзорния съвет и свързани с Управителния и Надзорния съвет лица.

Дейността на Надзорният съвет се подпомага от Одитен комитет, създаден въз основа на писмено определена структура, обхват от задачи, начин на функциониране и процедури за отчитане, в състав, който отговаря на законовите изисквания и конкретните нужди на дружеството и избран от Общото събрание на акционерите по одобрено от Надзорния съвет предложение на Управителния съвет на "Холдинг Варна" АД. При изборът на членове на Одитния комитет е спазено изискването на Закона за независимия финансов одит мнозинството от членовете на одитния комитет да са външни за и независими от дружеството.

Одитният комитет е в състав от трима члена, от които трима члена са независими. Мандатът на избраният одитен комитет е 3 години.

Основните функции на Одитния комитет са регламентирани в Закона за независимия финансов одит и са както следва:

1. информира Надзорния съвет за резултатите от задължителния одит и пояснява по какъв начин задължителният одит е допринесъл за достоверността на финансовото отчитане, както и ролята на одитния комитет в този процес;
2. наблюдава процеса на финансово отчитане и представя препоръки и предложения, за да се гарантира неговата ефективност;
3. наблюдава ефективността на вътрешната контролна система, на системата за управление на риска и на дейността по вътрешен одит по отношение на финансовото отчитане в одитираното предприятие;

4. наблюдава задължителния одит на годишните финансови отчети, включително неговото извършване, като взема предвид констатациите и заключенията на Комисията по прилагането на чл. 26, параграф 6 от Регламент (ЕС) № 537/2014;
5. проверява и наблюдава независимостта на регистрираните одитори в съответствие с изискванията на глави шеста и седма от ЗНФО, както и с чл. 6 от Регламент (ЕС) № 537/2014, включително целесъобразността на предоставянето на услуги извън одита на одитираното предприятие по чл. 5 от същия регламент;
6. отговаря за процедурата за подбор на регистрирания одитор и препоръчва назначаването му с изключение на случаите, когато одитираното предприятие разполага с комисия за подбор;
7. уведомява Комисията, както и Надзорния съвет за всяко дадено одобрение по чл. 64, ал. 3 и чл. 66, ал. 3 от ЗНФО в 7-дневен срок от датата на решението;
8. отчита дейността си пред органа по назначаване;
9. изготвя и предоставя на Комисията в срок до 30 юни годишен доклад за дейността си.

✦ **Политика за многообразие по отношение на административните, управителните и контролни органи.**

Към 31 декември 2025 г. Дружеството се представлява от Изпълнителни директори, действащи само заедно. В този и орган на управление има паритет по отношение на половете – 50%/50% мъже-жени. Налична е и разлика във възрастта, така, че да бъдат представени две различни поколения. Изпълнителните директори действат без мандат, а до смяна чрез избор на Общо събрание на акционерите.

Членовете на Надзорния и Управителния съвет са избрани при неналичие на изисквания по отношение на пол и възраст.

Поради характера на Дружеството – холдинг с различни дейности, членовете на управителните и контролни органи са избрани така, че да притежават необходимите знания, образование, професионален опит и компетенции, свързани с дейността, без значение от техния пол и възраст. Водещ критерии са компетенциите, образование и опит. Възнагражденията са еднакви за всяка съответна длъжност, без значение от пола.

При провеждане на следващ избор на Управителен и Надзорен съвет ще бъдат взети предвид изискванията за прилагане на политика на многообразието съгласно действащото законодателство.

II. Глава втора ОДИТ И ВЪТРЕШЕН КОНТРОЛ

“Холдинг Варна” АД има разработена и функционираща система за вътрешен контрол и управление на риска, която гарантира правилното идентифициране на рисковете, свързани с дейността на дружеството и подпомага ефективното им управление, обезпечава адекватното функциониране на системите за отчетност и разкриване на информацията.

Вътрешният контрол и управлението на риска са динамични и итеративни процеси, осъществявани от управителните и надзорните органи, създадени да осигурят разумна степен на сигурност по отношение на постигане на целите на организацията в посока постигане на ефективност и ефикасност на операциите; надеждност на финансовите отчети; спазване и прилагане на съществуващите закони и регулаторни рамки.

Основните компоненти на системата за вътрешен контрол са:

- среда на контрол
- оценка на риска
- контрол на дейностите
- информация и комуникация
- дейности по мониторинга

Тези компоненти са релевантни към цялостната организация и към отделните ѝ нива и подразделения, или отделните операционни единици, функции или други нейни структурни елементи.

Една от основните цели на въведената системата за вътрешен контрол и управление на риска е да подпомага мениджмънта и други заинтересовани страни при оценка на надеждността на финансовите отчети на дружеството.

Годишният финансов отчет на “Холдинг Варна” подлежи на независим финансов одит, като по този начин се постига обективно външно мнение за начина, по който последният е изготвен и представен. Дружеството изготвя и поддържа счетоводната си отчетност в съответствие с Международните счетоводни стандарти.

Годишният финансов отчет на “Холдинг Варна” за 2025 г., включително отчета за устойчивостта, е заверен от регистриран одитор, назначен с решение на редовното ОСА проведено през 2025 г.

Управителният съвет на “Холдинг Варна” АД е създал всички необходими условия за ефективно изпълнение на задълженията на одиторското предприятие в процеса на извършване на всички необходими процедури, определени от Закона за независимия финансов одит и Международните стандарти за одит, въз основа на които могат да изразят независимо одиторско мнение относно достоверното представяне във всички аспекти на същественост във финансовите отчети на дружеството.

С оглед обезпечаване ефективността на работата на одиторско предприятие на "Холдинг Варна" АД, Управителният съвет разработи и прие Мерки за осигуряване ефективното изпълнение на задълженията на одиторите на дружеството въз основа на изискванията на Закона за независимия финансов одит.

Независимият финансов одит обхваща процедури за постигане на разумна степен на сигурност:

- за спазване принципите на счетоводството съгласно приложимата счетоводна база;
- доколко счетоводната политика на одитираното предприятие е целесъобразна за неговата дейност и е съвместима с приложимата счетоводна база и счетоводните политики, използвани в съответния отрасъл;
- за последователността на прилагането на оповестената счетоводна политика съгласно приложимата счетоводна база;
- за ефективността на системата на вътрешния контрол, ограничена до постигане целите на одита;
- за процеса на счетоводното приключване и изготвянето на финансовия отчет;
- за достоверността и необходимата за потребителите обхватност на представената и оповестена във финансовия отчет информация съгласно приложимата счетоводна база.
- за съответствието между информацията във финансовия отчет и тази в доклада за дейността на ръководството на одитираното предприятие, както и всяка друга информация, която органите на управление на предприятието предоставят заедно с одитирания финансов отчет.

Без да се засягат изискванията за докладване по Закона за независимия финансов одит и Регламент (ЕС) № 537/2014, обхватът на финансов одит не включва изразяване на сигурност относно бъдещата жизнеспособност на одитираното дружество, нито за ефективността или ефикасността, с които ръководството на одитираното предприятие е управлявало или ще управлява дейността на предприятието.

При предложенията за избор на външен одитор на дружеството е прилаган ротационен принцип съгласно препоръките на Националния кодекс за корпоративно управление.

Избраният Одитен комитет на "Холдинг Варна" АД осигурява надзор на дейностите по вътрешен одит и следи за цялостните взаимоотношения с външния одитор, включително естеството на несвързани с одита услуги, предоставяни от одитора на дружеството.

III. Глава трета ЗАЩИТА НА АКЦИОНЕРИТЕ

Акциите на "Холдинг Варна" АД са регистрирани за търговия на регулиран пазар на БФБ АД - София и всички настоящи акционери и потенциални инвеститори могат свободно да извършват сделки по покупко-продажба на ценните книжа на дружеството. Дружеството има сключен договор с „Централен депозитар“ АД за водене на акционерна книга, която отразява актуалното състояние и регистрира настъпилите промени в собствеността.

Корпоративното ръководство на "Холдинг Варна" АД гарантира равнопоставеното третиране на всички акционери, включително миноритарните и чуждестранните акционери, и се задължават да защитават техните права, както и да улесняват упражняването им в границите, допустими от действащото законодателство и в съответствие с разпоредбите на устройствените актове на дружеството. Осигуряват информираност на всички акционери относно техните права.

♦ Общо събрание на акционерите

Корпоративното ръководство на "Холдинг Варна" АД осигурява възможност на всички акционери да участват в работата на Общото събрание на акционерите.

Всички акционери са информирани за правилата, съгласно които се свикват и провеждат общите събрания на акционерите, включително процедурите за гласуване.

Акционерите разполагат с изчерпателна и навременна информация относно дневния ред, датата и мястото на провеждане на редовно или извънредно заседание на Общото събрание на акционерите на "Холдинг Варна" АД. Поканата и материалите, свързани с дневния ред, се публикуват на корпоративния сайт на дружеството и/или електронната страница на специализираната финансова медия към БФБ АД и/или в информационния сайт на Сервиз финансови пазари.

Корпоративното ръководство, по време на общото събрание на "Холдинг Варна" АД осигуряват правото на всички акционери да изразяват мнението си, както и да задават въпроси.

Акционерите с право на глас имат възможност да упражняват правото си на глас в Общото събрание на дружеството лично или чрез представители, а когато устройствените актове на дружеството предвиждат такава възможност – и чрез кореспонденция и/или по електронен път.

Корпоративното ръководство осъществява ефективен контрол чрез създаване на необходимата организация за гласуването на упълномощените лица в съответствие с инструкциите на акционерите или по разрешените от закона начини.

Корпоративното ръководство на "Холдинг Варна" АД изготвя правила за организирането и провеждането на редовните и извънредните Общи събрания на акционерите на дружеството, които гарантират равнопоставено третиране на всички акционери и правото на всеки от акционерите да изрази мнението си по точките от дневния ред на Общото събрание.

Корпоративното ръководство на "Холдинг Варна" АД организира процедурите и реда за провеждане на Общото събрание на акционерите по начин, който не затруднява или оскъпява ненужно гласуването.

Корпоративните ръководства предприемат действия за насърчаване участието на акционери в Общото събрание на акционерите, вкл. чрез осигуряване на възможност за дистанционно присъствие чрез технически средства (вкл. интернет) в случаите когато това е възможно и необходимо.

Всички членове на корпоративното ръководство присъстват на общите събрания на акционерите на дружеството.

Текстовете в писмените материали, свързани с дневния ред на Общото събрание "Холдинг Варна" АД са конкретни и ясни, без да въвеждат в заблуждение акционерите. Всички предложения относно основни корпоративни събития се представят като отделни точки в дневния ред на Общото събрание, в т.ч. предложението за разпределяне на печалба.

"Холдинг Варна" АД поддържа на интернет страницата си специална секция относно правата на акционерите и участието им в Общото събрание на акционерите.

Корпоративното ръководство на "Холдинг Варна" АД съдейства на акционерите, имащи право съгласно действащото законодателство, да включват допълнителни въпроси и да предлагат решения по вече включени въпроси в дневния ред на Общото събрание.

Корпоративното ръководство на "Холдинг Варна" гарантира правото на акционерите да бъдат информирани относно взетите решения на Общото събрание на акционерите.

♦ **Еднакво третиране на акционери от един клас**

Корпоративното ръководство на "Холдинг Варна" третира всички акционери от един клас еднакво. Всички акции в рамките на един клас дават еднакви права на акционерите от същия клас. Корпоративното ръководство на "Холдинг Варна" предоставя достатъчно информация на инвеститорите относно правата, които дават всички акции от всеки клас преди придобиването им.

♦ **Консултации между акционерите относно основни акционерни права**

Съгласно действащото законодателство и в съответствие с разпоредбите на устройствените актове на "Холдинг Варна" АД, корпоративното ръководство не може да препятства акционерите, включително институционалните такива, да се консултират помежду си по въпроси, които се отнасят до техните основни акционерни права, по начин, който не допуска извършване на злоупотреби.

♦ **Сделки на акционери с контролни права и сделки на злоупотреба**

Корпоративното ръководство на "Холдинг Варна" не допуска осъществяването на сделки с акционери с контролни права, които нарушават правата и/или законните интереси на останалите акционери, включително при условията на договаряне сам със себе си.

IV. Глава четвърта РАЗКРИВАНЕ НА ИНФОРМАЦИЯ

Във връзка с изискванията на ЗППЦК и на устройствените актове на дружеството за задължителното предоставяне на информация на Комисията за финансов надзор и на обществеността Корпоративното ръководство на "Холдинг Варна" е утвърди политика за разкриване на информация, в съответствие с която създаде и поддържа система за разкриване на информация.

Системата за разкриване на информация гарантира равнопоставеност на адресатите на информацията (акционери, заинтересовани лица, инвестиционна общност) и не позволява злоупотреби с вътрешна информация. Корпоративното ръководство "Холдинг Варна" гарантира, че системата за разкриване на информация осигурява пълна, навременна, вярна и разбираема информация, която дава възможност за обективни и информирани решения и оценки.

"Холдинг Варна" има утвърдени вътрешни правила за изготвяне на годишните и междинните отчети, реда за разкриване на информация и своевременното оповестяване на всяка съществена периодична и инцидентна информация относно дружеството, неговото управление, корпоративните му ръководства, оперативната му дейност, акционерната му структура.

Във връзка с изпълнение на чл. 43а, ал. 2 и 3 "Холдинг Варна" има сключени договори със „Инфосток“ АД за оповестяване на регулираната по смисъла на Закона за публично предлагане на ценни книжа информация пред обществеността, регулирания пазар и КФН. Информацията е достъпна на съответните електронни адреси на медиите infostock.bg и bse-sofia.bg както и на корпоративния сайт на "Холдинг Варна" – www.holdingvarna.com

На корпоративния сайт на "Холдинг Варна" е публикувана следната информация:

- основна, идентифицираща дружеството търговска и корпоративна информация;
- актуална информация относно акционерната структура;
- устройствените актове на дружеството и приетите политики, имащи отношение към дейността и функционирането на дружеството;
- информация относно структурата и състава на управителните и контролни

- органи на дружеството, както и основна информация относно техните членове, включително и информация за комитети;
- финансови отчети;
- материалите за предстоящите общи събрания на акционерите на дружеството, както и допълнителни такива, постъпили по законен ред. Информация за взетите решения от общите събрания на акционерите поне за последните три години, вкл. информация за разпределените от дружеството дивиденди за този период;
- информация за одиторите;
- информация за предстоящи събития;
- информация относно емитираните акции и други финансови инструменти;
- важна информация, свързана с дейността на дружеството;
- информация за правата на акционерите в т.ч. достатъчно информация относно правото на акционерите да искат включването на въпроси и да предлагат решения по вече включени въпроси в дневния ред на общото събрание по реда на чл.223а от Търговския закон;
- информация за контакт с директора за връзки с инвеститорите на дружеството.

Във връзка с изпълнение на чл. 116г. от ЗППЦК Корпоративното ръководство на "Холдинг Варна" сключи трудов договор с Директор за връзки с инвеститорите при спазване политиката на многообразие по отношение на подходяща квалификация и опит за осъществяване на своите задължения.

Корпоративното ръководство на "Холдинг Варна" възлага на Директора за връзки с инвеститорите да осигурява всички необходими условия и информация, за да могат акционерите на компанията да упражняват своите права. Членовете на Корпоративното ръководство извършва периодично контрол върху коректността и целостта на публично оповестяваната информация. Директорът за връзки с инвеститорите играе важна роля в процеса на разкриване на информация. Той е лицето, което се явява свързващо звено между Корпоративното ръководство, акционерите и всички потенциални инвеститори в ценни книжа на "Холдинг Варна" АД.

Основните функции и задължения на Директора за връзки с инвеститорите са:

- Разработва и предлага за утвърждаване по съответния ред стратегия и политика по връзки с инвеститорите на дружеството като част от стратегията и политиката по разкриване на информация, и отговаря за нейното изпълнение
- Разработва и изпълнява програма и бюджет за работа по връзки с инвеститорите.
- Организира и осъществява ефективна комуникационна връзка между управителния орган на дружеството и неговите акционери и лицата, проявили интерес да инвестират в ценни книжа на дружеството, като им предоставя информация относно текущото финансово и икономическо състояние на дружеството, както и всяка друга информация, на която те имат право по закон в качеството им на акционери или инвеститори;
- Осъществява ефективната комуникация с анализатори, брокери, консултантски компании, инвеститори и медии като използва разнообразни комуникационни канали и комуникационни средства.
- Поддържа секция „Връзки с инвеститорите“ на корпоративния уебсайт на дружеството. Подготвя материали и актуализира информацията.
- Организира и осъществява ефективна вътрешна комуникация с всички отдели на дружеството за получаване на навременна информация от структурните звена по повод на подготовката на всички материали и документи, свързани с дейността по връзки с инвеститорите.
- Отговаря за изпращане в законоустановения срок на материалите за свикано общо събрание до всички акционери, поискали да се запознаят с тях;
- Води и съхранява верни и пълни протоколи от заседанията на корпоративното ръководство на дружеството;
- Отговаря за навременното изпращане на всички необходими отчети и уведомления на дружеството до комисията, регулирания пазар, на който се търгуват ценните книжа на дружеството, и Централния депозитар;
- Води регистър за изпратените материали по т. 2 и 4, както и за постъпилите искания и предоставената информация по т. 1, като описва и причините в случай на непредоставяне на поискана информация.
- Организира изготвянето на анализи и информация за капиталовия пазар с цел системно да информира ръководството на дружеството за състоянието и перспективите на капиталовия пазар, отношението на инвестиционната общност към дружеството и за основните акционери.
- Изготвя годишен отчет за своята дейност и го представя пред акционерите на годишното общо събрание.

Корпоративните ръководства осигуряват оповестяването на всяка съществена периодична и инцидентна информация относно дружеството посредством канали, които предоставят равнопоставен и навременен достъп до съответната информация от потребителите.

“Холдинг Варна” има задължение за разкриване на:

♦ **Регулирана информация пред Комисията за финансов надзор и обществеността**

Основание	Срок	Обстоятелство
Чл. 100н, ал. 1 от ЗППЦК	До 90 дни от завършването на финансовата година	Годишен финансов отчет за дейността
Чл. 100н, ал. 2 от ЗППЦК	До 120 дни от завършването на финансовата година	Годишен консолидиран финансов отчет за дейността
Чл. 100о, ал. 1 от ЗППЦК	До 30 дни от края на шестмесечието	6-месечен финансов отчет за дейността, обхващащ първите 6 месеца от финансовата година
Чл. 100о, ал. 2 от ЗППЦК	До 60 дни от края на шестмесечието	6-месечен консолидиран финансов отчет за дейността, обхващащ първите 6 месеца от финансовата година
Чл. 100о1, ал. 1 от ЗППЦК	До 30 дни от края на първо, трето и четвърто тримесечие	Уведомление за финансовото състояние
Чл. 100о1, ал. 2 от ЗППЦК	До 60 дни от края на първо, трето и четвърто тримесечие	Уведомление на консолидирана основа за финансовото състояние
Чл. 100с, ал. 1 от ЗППЦК	Незабавно	Промени в правата на притежателите на ценни книжа, различни от акции, включително промените в сроковете и условията по тези ценни книжа, които биха могли непряко да засегнат тези права, които са резултат от промяна в условията по заема или лихвения процент
Чл. 100т, ал. 1 от ЗППЦК	Незабавно	Информация, когато Емитентът или лицето, поискало без съгласието на емитента допускане на ценните книжа до търговия на регулиран пазар
Чл.100ш от ЗППЦК	До края на работния ден, следващ деня на вземане на решението или узнаване на съответното обстоятелство, а когато то подлежи на вписване в търговския регистър - до края на работния ден, следващ деня на узнаване за вписването, но не по-късно от 7 дни от вписването	Информация относно следните обстоятелства, подлежащи на вписване: 1. промени в устава; 2. промени в управителните и контролните си органи; 3. решение за преобразуване на дружеството; 4. други обстоятелства, определени с наредба.

♦ **Информация пред Комисията за финансов надзор и обществеността**

Основание	Срок	Обстоятелство
Чл. 110, ал. 9, т.1 от ЗППЦК	В 7-дневен срок от вписването в търговския регистър	Всяка последваща емисия от акции
Чл. 110, ал. 9, т. 2 от ЗППЦК	В 7-дневен срок от вписването в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от Закона за Комисията за финансов надзор	Допускане на всяка последваща емисия от акции за търговия на всеки регулиран пазар, до който е допусната емисия от същия клас
Чл. 111, ал. 6 от ЗППЦК	До края на работния ден, предхождащ деня на изкупуването	Уведомление за броя собствени акции, които ще изкупи в рамките на ограничението по чл. 111, ал. 5, и за инвестиционния посредник, на който е дадена поръчка за изкупуването
Чл. 111а, ал. 1 от ЗППЦК	До края на работния ден, следващ деня на вземане на решението, а когато то подлежи на вписване в търговския регистър - до края на работния ден, следващ деня на узнаване за вписването, но не по-късно от 7 дни от вписването	Всички промени в правата по отделните класове акции, включително промени в правата по деривативни финансови инструменти, издадени от дружеството, които дават право за придобиване на акции на дружеството
Чл. 111а, ал. 2 от ЗППЦК	До края на работния ден, следващ деня на вземане на решението, а когато то подлежи на вписване в търговския регистър - до края на работния ден, следващ деня на узнаване за вписването, но не по-късно от 7 дни от вписването	Решение за издаване на нови акции, включително за решения относно разпределение, записване, обезсилване или превръщане на облигации в акции
Чл. 112д от ЗППЦК	До 10-о число на месеца, следващ месеца, в рамките на който е настъпило увеличение или намаление на капитала	Информация за общия брой акции с право на глас и за размера на капитала към края на месеца, през който е осъществена промяна в капитала. Информацията се разкрива за всеки отделен клас акции

Основание	Срок	Обстоятелство
Чл. 1146 от ЗППЦК	В 7 - дневен срок от настъпването на обстоятелството	Декларация от членовете на управителните и контролните органи на публичното дружество, неговият прокурист и лицата, които пряко или непряко притежават най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание на дружеството или го контролират
Чл. 115 от ЗППЦК	Най-малко 30 дни преди откриването на общото събрание на акционерите	Покана и материали за провеждане на Общото събрание на акционерите по чл. 224 от Търговския закон, включително и образците за гласуване чрез пълномощник или чрез кореспонденция
Чл.115в от ЗППЦК	Незабавно	Уведомление до Комисията, Централния депозитар и регулирания пазар за решението на общото събрание относно вида и размера на дивидента, както и относно условията и реда за неговото изплащане, включително да посочи поне една финансова институция, чрез която ще се извършват плащанията.
Чл. 116, ал. 11 от ЗППЦК	В 7-дневен срок от Общото събрание на акционерите	Упражняването на гласове в Общото събрание на акционерите чрез представители
Чл. 117, ал. 2 от ЗППЦК	До 3 работни дни от провеждане на Общото събрание на акционерите	Протокол от заседанието на Общото събрание на акционерите
Чл. 148, ал. 3 от ЗППЦК	Незабавно, но не по-късно от 4 работни дни от деня, следващ деня на придобиването или прехвърлянето на акции	Уведомление от всеки акционер, който в резултат на придобиване или прехвърляне правото му на глас достигне, надхвърли или падне под 5 на сто или число,кратно на 5 на сто, от броя на гласовете в общото събрание на дружеството
Чл. 19, ал.1 от Регламент 596/2014	Не по-късно от три работни дни след датата на сделката	Лицата с ръководни функции, както и тясно свързани с тях лица, уведомяват емитента компетентния орган
Чл. 19, ал.3 от Регламент 596/2014	Не по-късно от три работни дни след датата на сделката	Информацията, за която е подадено уведомление в съответствие с параграф 1, се прави публично достояние своевременно

V. Глава пета ЗАИНТЕРЕСОВАНИ ЛИЦА

“Холдинг Варна” идентифицира като заинтересованите лица с отношение към неговата дейност са всички лица, които не са акционери и които имат интерес от икономически просперитет на дружеството – служители, клиенти, доставчици, брокери, агенти, кредитори и обществеността като цяло.

Корпоративното ръководство насърчава сътрудничеството между дружеството и заинтересованите лица за повишаване на благосъстоянието на страните и за осигуряване на устойчиво развитие на компанията като цяло.

С тази цел “Холдинг Варна” има разработена и приета политика спрямо заинтересованите лица. Основните цели на тази политика са:

- ефективно взаимодействие със заинтересованите лица
- зачитане правата на заинтересованите лица, установени със закон или по силата на взаимни споразумения с компанията
- съобразяване със заинтересованите лица в съответствие с принципите за прозрачност, отчетност и бизнес етика
- информираност на всички заинтересовани лица относно законово установените им права

В съответствие с тази политика корпоративното ръководство изработи и конкретни правила за отчитане интересите на заинтересованите лица, които да осигурят и тяхното привличане при решаване на определени, изискващи позицията им въпроси. Тези правила гарантират баланса между развитието на дружеството и икономическото, социалното и екологосъобразното развитие на средата, в която то функционира.

Периодично, в съответствие със законовите норми и добрата международна практика за разкриване на информация от нефинансов характер “Холдинг Варна” предприе програма от мероприятия за информиране по икономически, социални и екологични въпроси, касаещи заинтересованите лица, включително борба с корупцията; работа със служителите, доставчиците и клиентите; социалната отговорност на дружеството; опазването на околната среда.

Корпоративното ръководство “Холдинг Варна” гарантира правото на своевременно и редовен достъп до релевантна, достатъчна и надеждна информация относно дружеството, когато заинтересованите лица участват в процеса на корпоративно управление.

VI. Глава шеста ИНСТИТУЦИОНАЛНИ ИНВЕСТИТОРИ, ПАЗАРИ НА ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ И ДРУГИ ПОСРЕДНИЦИ

Корпоративното ръководство на "Холдинг Варна" осигурява ефективно взаимодействие на дружеството с неговите акционери – институционални инвеститори, а също така и с регулираните пазари на финансови инструменти и инвестиционните посредници на тези пазари.

- ♦ **Институционални инвеститори** по смисъла на § 1, буква „в“ от ДР на ЗППЦК са банка, колективна инвестиционна схема и национален инвестиционен фонд, застрахователно дружество, пенсионен фонд или друго дружество, чийто предмет на дейност изисква придобиване, държане и прехвърляне на ценни книжа.
- ♦ **Регулиран пазар** по смисъла на чл. 73 от Закона за пазарите на финансови инструменти е многостранна система, организирана и/или управлявана от пазарен оператор, която среща или съдейства за срещането на интересите за покупка и продажба на финансови инструменти на множество трети страни чрез системата и в съответствие с нейните недискреционни правила по начин, резултатът от който е сключването на договор във връзка с финансовите инструменти, допуснати до търговия съгласно нейните правила и/или системи, лицензирана и функционираща редовно в съответствие с изискванията на този закон и актовете по прилагането му. Регулиран пазар е и всяка многостранна система, която е лицензирана и функционира в съответствие с изискванията на дял III от Директива 2004/39/ЕО на Европейския парламент и на Съвета.
- ♦ **Инвестиционен посредник** по смисъла на чл. 5, ал. 1 на Закона за пазарите на финансови инструменти е лице, което по занятие предоставя една или повече инвестиционни услуги и/или извършва една или повече инвестиционни дейности.
- ♦ **Инвестиционни услуги и дейности** по смисъла на чл. 5, ал. 2 на Закона за пазарите на финансови инструменти са:
 1. приемане и предаване на нареждания във връзка с един или повече финансови инструменти, включително посредничество за сключване на сделки с финансови инструменти;
 2. изпълнение на нареждания за сметка на клиенти;
 3. сделки за собствена сметка с финансови инструменти;
 4. управление на портфейл;
 5. предоставяне на инвестиционни консултации на клиент;
 6. поемане на емисии финансови инструменти и/или предлагане за първоначална продажба на финансови инструменти при условията на безусловно и неотменимо задължение за записване/придобиване на финансовите инструменти за собствена сметка;
 7. предлагане за първоначална продажба на финансови инструменти без безусловно и неотменимо задължение за придобиване на финансовите инструменти за собствена сметка;
 8. организиране на многостранна система за търговия.

Институционални инвеститори на "Холдинг Варна" са, както следва:

- четири търговски банки
- двадесет договорни фонда
- два индексни фонда
- шест пенсионни фонда
- три застрахователни компании

"Холдинг Варна" използва услугите на следните инвестиционни посредници „Реал финанс“ АД и „АБВ Инвестиции“ ЕООД и регулирания пазар на „Българска фондова борса – София“ АД, на които се търгуват финансовите инструменти, издадени от дружеството.

- ♦ **Пазарен оператор** по смисъла на § 1, т.11 от ДР на Закона за пазарите на финансови инструменти е едно или повече лица, които управляват и/или организират дейността на регулиран пазар. Пазарният оператор може да бъде самият регулиран пазар.

Попечителите, държащи финансови инструменти за сметка на клиенти, упражняват правата на глас в съответствие с насоките, дадени от крайните собственици на инструментите. Освен ако не получат специфични инструкции, попечителите не следва да упражняват правата на глас по държаните от тях финансови инструменти.

"Холдинг Варна" спазва стриктно изискването за равнопоставено третиране на всички акционери и не предоставя информация, която би поставила институционалните инвеститори в привилегировано положение спрямо останалите акционери.

Институционалните инвеститори на "Холдинг Варна" АД, когато действат в качество си на доверено лице следва да оповестяват как управляват избягването на конфликти на интереси и как наличието на конфликт на интереси би се отразило на осъществяването на основните им права на акционери в дружествата, в които инвестират.

"Холдинг Варна" няма упълномощени съветници, анализатори, брокери, рейтингови агенции и други, които предоставят анализи или консултации.

В случай на допускане на "Холдинг Варна" до търговия в юрисдикция, различна от тази, в която то е учредено, ще оповести приложимите за него правила за корпоративно управление.

Регулираните пазари на финансови инструменти, многостранните системи за търговия и другите пазари следва да използват механизми за събиране, определяне и разкриване на цените, които в достатъчна степен позволяват на инвеститорите на пазарен принцип да обследват и оценяват своите инвестиции в корпоративни финансови инструменти. Същата информация се представя и за "Холдинг Варна" АД.

Настоящата декларация за корпоративно управление на "Холдинг Варна" АД е съставена на 23.03.2026 г.

Изпълнителни директори:

Ивелина Шабан

Милчо Близнаков

ДОКЛАД
ЗА
ПРИЛАГАНЕ НА ПОЛИТИКАТА ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА
УПРАВИТЕЛНИЯ СЪВЕТ
НА
ХОЛДИНГ ВАРНА АД за 2025 г.

Изготвен на основание чл. 12 от Наредба № 48 на Комисията за финансов надзор от 20 март 2013 г. за изискванията към възнагражденията. Настоящият доклад включва и програма за прилагане на Политиката за възнагражденията, и утвърдена от Общото събрание на акционерите на 29 септември 2020 г. и направен преглед на Общо събрание на акционерите от 21.06.2024 г.

Настоящият доклад отразява начина, по който политиката за възнагражденията е прилагана за периода от нейното приемане до края на отчетната година. Отразява фактическото прилагане на критериите за формиране на възнагражденията на членовете на УС на дружеството, залегнали в приетата Наредба № 48 на КФН от 20.03.2013 г. изменена и допълнена с ДВ бр.41 от 21.05.2019 г., ДВ бр.66 от 20.08.2019 г., ДВ бр. 61 от 10.07.200, ДВ бр. 60 от 20.07.2021 и ДВ бр. 64 от 03.08.2021 г. и ДВ бр.70 от 20.08.2024 г. Целта е да привлече и задържи квалифицирани и лоялни членове на съветите и мотивирането им да работят в интерес на дружеството и акционерите, като избягват потенциален и реален конфликт на интереси.

Информация за начина, по който политиката за възнагражденията е прилагана за периода от приемането ѝ до края на 2025 г.

1. Информация относно процеса на вземане на решения при определяне на политиката за възнагражденията, включително, ако е приложимо, информация за мандата и състава на комитета по възнагражденията, имената на външните консултанти, чиито услуги са били използвани при определянето на политиката за възнагражденията;

Съгласно Чл.2. (1) Политиката за възнагражденията се разработва от Надзорния съвет на „Холдинг Варна“ АД с активното участие на независимия член на надзорния съвет, на функционално независими и компетентни експерти от Дружеството, както и на външни консултанти ако е необходимо, които следва да осигурят независима преценка за целесъобразността на Политиката. При разработването на политиката не са ползвани консултанти извън групата на Холдинг Варна АД.

(2) Политиката за възнагражденията е утвърдена на редовно годишно Общо събрание на акционерите на „Холдинг Варна“ АД, проведено на 29 септември 2020 г. чрез включване на самостоятелна точка в дневния ред, обявен в поканата по чл. 115, ал. 2 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа. До приемането на актуалната Политика за възнагражденията на членовете на Надзорния и Управителния съвет на Холдинг Варна АД е действала предходна такава, приета на 28 юни 2013 г. от Общо събрание на акционерите. Направен е преглед на Политиката на Общо събрание на акционерите на 21.06.2024 г.

2. Информация относно относителната тежест на променливото и постоянното възнаграждение на членовете на управителните и контролните органи;

Членовете на Управителния съвет на Холдинг Варна АД получават само постоянно възнаграждение. Дружеството не предвижда изплащането на допълнително възнаграждение и на променлива част към възнагражденията на членовете на Управителния съвет. Съгласно решение на Общото събрание на акционерите, членовете на Надзорния съвет не получават възнаграждения.

3. Информация относно критериите за постигнати резултати, въз основа на които се предоставят опции върху акции, акции на дружеството или друг вид променливо възнаграждение и обяснение как критериите по чл. 14, ал. 2 и 3 допринасят за дългосрочните интереси на дружеството;

На този етап Холдинг Варна АД не предвижда допълнително възнаграждение на членовете на Управителния съвет като акции на дружеството, опции върху акции и други подходящи финансови инструменти.

4. Пояснение на прилаганите методи за преценка дали са изпълнени критериите за постигнатите резултати;

Към момента Дружеството не прилага методи за преценка с оглед изпълнение на критериите за постигнатите резултати.

5. Пояснение относно зависимостта между възнаграждението и постигнатите резултати;

Решението за получаваните възнаграждения е прието от Общото събрание, и не зависят от резултатите от дейността на Дружеството. Членовете на НС не получават възнаграждение.

6. Основните плащания и обосновка на годишната схема за изплащане на бонуси /или на всички други непарични допълнителни възнаграждения;

Дружеството не прилага схема на изплащане на бонуси и/или на други непарични допълнителни възнаграждения.

7. Описание на основните характеристики на схемата за допълнително доброволно пенсионно осигуряване и информация относно платените и/или дължимите вноски от дружеството в полза на директора за съответната финансова година, когато е приложимо;

Дружеството не заплаща за своя сметка вноски за допълнително доброволно пенсионно осигуряване на членовете на Управителния и Надзорен съвет.

8. Информация за периодите на отлагане на изплащането на променливите възнаграждения;

Дружеството не предвижда изплащане на променливи възнаграждения, поради това няма такава информация.

9. Информация за политиката на обезщетенията при прекратяване на договорите;

При прекратяване на договорите с членовете на Управителния съвет, обезщетения не се предвиждат.

Не е предвидено обезщетение при предсрочно прекратяване на договора с член на Управителния съвет, включително при предсрочно прекратяване на договора, нито плащания във връзка със срок на предизвестие или във връзка с клаузи, забраняващи конкурентна дейност.

10. Информация за периода, в който акциите не могат да бъдат прехвърляни и опциите върху акции не могат да бъдат упражнявани, при променливи възнаграждения, основани на акции;

Дружеството не предвижда такъв вид възнаграждения.

11. Информация за политиката за запазване на определен брой акции до края на мандата на членовете на управителните и контролните органи след изтичане на периода по т. 10;

Дружеството не следва такава политика, тъй като не предвижда такъв вид възнаграждения.

12. Информация относно договорите на членовете на управителните и контролните органи, включително срока на всеки договор, срока на предизвестие за прекратяване и детайли относно обезщетенията и/или други дължими плащания в случай на предсрочно прекратяване;

Холдинг Варна АД е публично акционерно дружество с двустепенна система на управление. Органи на управление са: Общото събрание на акционерите, Надзорен и Управителен съвет.

Членове на Надзорния съвет са:

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

Холдинг Варна АД се управлява от Управителния съвет в състав от трима членове и се представлява от двама изпълнителни директори. Членове на Управителния съвет на Дружеството са:

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

Не са предвидени обезщетения или други плащания в случай на предсрочно прекратяване.

Начислените и изплатени възнаграждения на членовете на Управителния съвет и изпълнителните директори за 2025 г. са в размер на 137 хил. лв.

13. Пълния размер на възнаграждението и на другите материални стимули на членовете на управителните и контролните органи за съответната финансова година;

а) Годишните възнаграждения на членовете на Управителния съвет са както следва:

Годишно възнаграждение за 2025 г.	'000 лв.
Ивелина Кънчева Шабан	59,5
Милчо Петков Близнаков	59,5
Златимир Бориславов Жечев	18,0

Предоставени са социални разходи под формата на ваучери за храна в размер на 7 хил. лв.

б) възнаграждението и други материални и нематериални стимули, получени от лицата от дружества от същата група;

Годишно възнаграждение за 2025 г.	'000 лв.
Ивелина Кънчева Шабан	212,5
Милчо Петков Близнаков	75,5
Златимир Бориславов Жечев	22,0
Драган Ангелов Драганов	61,0

Предоставени са социални разходи под формата на ваучери за храна в размер на 19 хил. лв.

в) възнаграждение, получено от лицето под формата на разпределение на печалбата и/или бонуси и основанията за предоставянето им;

Членовете на УС не са получавали възнаграждения под формата на разпределение на печалбата и/или бонуси.

г) всички допълнителни плащания за услуги, предоставени от лицето извън обичайните му функции, когато подобни плащания са допустими съгласно сключения с него договор;

В качеството на правен консултант са изплатени 24 хил. лв. на Златимир Бориславов Жечев, съгласно договор за правно обслужване.

д) платеното и/или начислено обезщетение по повод прекратяване на функциите му по време на последната финансова година;

През последната финансова година няма платено и/или начислено обезщетение по повод на прекратяване на функциите на член на Управителния съвет.

е) обща оценка на всички непарични облиги, приравнени на възнаграждения, извън посочените в букви „а“ - „д“;

Няма такива.

ж) информация относно всички предоставени заеми, плащания на социално-битови разходи и гаранции от дружеството или от негови дъщерни дружества или други дружества, които са предмет на консолидация в годишния му финансов отчет, включително данни за оставащата неизплатена част и лихвите;

Няма такива.

15. Информация по отношение на акциите и/или опциите върху акции и/или други схеми за стимулиране въз основа на акции:

а) брой на предложените опции върху акции или предоставените акции от дружеството през съответната финансова година и условията, при които са предложени, съответно предоставени;

Няма такива.

б) брой на упражнените опции върху акции през съответната финансова година и за всяка от тях, брой на акциите и цената на упражняване на опцията или стойността на лихвата по схемата за стимулиране на база акции към края на финансовата година;

Няма такива.

в) брой на неупражнените опции върху акции към края на финансовата година, включително данни относно тяхната цена и дата на упражняване и съществени условия за упражняване на правата;

Няма такива.

г) всякакви промени в сроковете и условията на съществуващи опции върху акции, приети през финансовата година.

Няма такива.

16. Годишно изменение на възнаграждението, резултатите на дружеството и на средния размер на възнагражденията на основа пълно работно време на служителите на дружеството, които не са директори през предходните поне пет финансови години, представени заедно по начин, който позволява съпоставянето им.

За последните пет години възнагражденията на лицата, натоварени с управленски функции не са променени, не са изплащани бонуси или компенсации.

В таблицата по-долу е представен сравнителен анализ за изменението на възнагражденията на основа пълно работно време на служителите и лицата, натоварени с управленски функции:

	2020 г.		2021 г.		2022 г.		2023 г.		2024 г.		2025 г.	
	стойност на показател	стойност на показател	изменени е спрямо предходен период в %	стойност на показател	изменени е спрямо предходен период в %	стойност на показател	изменени е спрямо предходен период в %	стойност на показател	изменени е спрямо предходен период в %	стойност на показател	изменени е спрямо предходен период в %	
Годишен финансов резултат на Дружеството	3 383 хил. лв.	1 988 хил. лв.	-41%	1 107 хил. лв.	-44%	2 472 хил. лв.	123,3%	4 537 хил. лв.	83,53%	4 266 хил. лв.	94.03%	

Продължение:

	2020 г.	2021 г.		2022 г.		2023 г.		2024 г.		2025 г.	
	стойност на показател	стойност на показател	изменени е спрямо предходен период в %	стойност на показател	изменени е спрямо предходен период в %	стойност на показател	изменени е спрямо предходен период в %	стойност на показател	изменени е спрямо предходен период в %	стойност на показател	изменени е спрямо предходен период в %
Среден размер на годишното възнаграждени е на основа пълно работно време на служители в Дружеството, на длъжност "директор" и членове на УС	34 хил. лв.	34 хил. лв.	0,00%	34 хил. лв.	0,00%	34 хил. лв.	0,00%	41 хил. лв.	20,5%	45.7 хил. лв.	11.46%
Среден размер на годишното възнаграждени е на основа пълно работно време на служители в Дружеството, които не са директори	20 хил. лв.	18 хил. лв.	-10%	24 хил. лв.	33%	24 хил. лв.	0%	25 хил. лв.	4%	36 хил. лв.	30.00%

17. Информация за упражняване на възможността да се изиска връщане на променливото възнаграждение.

В договорите на лицата, натоварени с управленски функции не са предвидени променливи възнаграждения и съответно възможности да се изисква връщане на такова възнаграждение.

18. Информация за всички отклонения от процедурата за прилагането на политиката за възнагражденията във връзка с извънредни обстоятелства по чл. 11, ал.13, включително разяснение на естеството на извънредните обстоятелства и посочване на конкретните компоненти, които не са приложени.

Не са възникнали отклонения от процедурата по прилагане на политиката за възнагражденията във връзка с извънредни обстоятелства по чл. 11, ал. 13.

19. Програма за прилагане на политиката за възнагражденията за следващата финансова година или за по-дълъг период.

Дружеството приема да следва залегналите в настоящата Политика за възнагражденията на членовете на Управителния съвет правила, относно изплащанието възнаграждения за по-дълъг период - до края на мандата.

Управляващите считат, че залегналите в политиката критерии за определяне на възнагражденията към настоящия момент са ефективни, с оглед постигнатите финансови резултати през отчетния период. Членовете на НС и УС приемат, че при рязка промяна на финансово – стопанските показатели, независимо дали ще бъдат във възходяща или низходяща посока, Програмата за определяне на възнагражденията ще бъде преразгледана и отразените в нея промени ще бъдат приети по надлежния ред.

Изпълнителни директори:

Ивелина Шабан:.....

Милчо Близнаков:.....

Бул Одит ООД
ул. Акад. Николай Стоянов №13А, София
Т (+3592) 851 08 71,
Е bulodit@abv.bg

ДЕКЛАРАЦИЯ по чл. 100н, ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

**До акционерите на
Холдинг Варна АД
к.к. Св. Св. Константин и Елена, административна сграда**

Долуподписаният:

1. Стоян Димитров Стоянов, в качеството ми на Управител на **одиторско дружество** Бул Одит ООД, с ЕИК 121448965, със седалище, адрес на управление и адрес за кореспонденция: ул. Акад. Николай Стоянов №13А, София, **декларирам, че**

Одиторско дружество Бул Одит ООД беше ангажирано да извърши задължителен финансов одит на самостоятелния финансов отчет на Холдинг Варна АД за 2025 г., съставен съгласно Международните стандарти за финансово отчитане, приети от ЕС. В резултат на нашия одит ние издадохме одиторски доклад от 30 март 2026 г.

С настоящото УДОСТОВЕРЯВАМЕ, ЧЕ както е докладвано в издадения от нас одиторски доклад относно годишния самостоятелен финансов отчет на Холдинг Варна АД за 2025 година, издаден на 30 март 2026 г.:

1. Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „а“ Квалифицирано Одиторско мнение:

Както е оповестено в пояснение 7 „Инвестиции в дъщерни предприятия“ към самостоятелния финансов отчет, Дружеството притежава участия в единадесет търговски дружества с балансова стойност в общ размер на 127 479 хил. лв. Ръководството на Дружеството е извършило тестовете за обезценка по отношение на всички инвестиции в дъщерни предприятия, част от които се базират на независими външни оценки, приети от ръководството при наличието на значителни преценки, допускания и несигурни бъдещи събития. При извършените от нас одиторски процедури, за една от инвестициите в дъщерни дружества, с балансова стойност в размер на 44 628 хил. лв., ние не бяхме в състояние да получим достатъчни и уместни одиторски доказателства, че представената в самостоятелния отчет за финансовото състояние към 31 декември 2025 г. инвестиция не надхвърля нейната възстановима стойност към същата дата. Съответно, ние не бяхме в състояние да определим дали и в какъв размер биха били необходими някакви корекции на сумата за горепосочената инвестиция в условията на несигурна бизнес среда.

Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на самостоятелния финансов отчет“. Ние сме независими от Дружеството в съответствие с „Международния етичен кодекс на професионалните счетоводители (включително Международни стандарти за независимост) на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС)“, приложими по отношение на одити на финансовите отчети на предприятия от обществен интерес, заедно с етичните изисквания приложими по отношение на одити на финансовите отчети на предприятия от обществен интерес в България. Ние също така изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с тези изисквания и Кодекса на СМСЕС. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето квалифицирано мнение“ (стр.1 от одиторския доклад);

2. Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „б“ Информация, отнасяща се до сделките на Холдинг Варна АД със свързани лица. Информацията относно сделките със свързани лица е надлежно оповестена в пояснение 21 към самостоятелния финансов отчет. На база на извършените от нас одиторски процедури върху сделките със свързани лица като част от нашия одит на самостоятелния финансов отчет като цяло, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че сделките със свързани лица не са оповестени в приложения самостоятелен финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2025 г., във всички съществени аспекти, в съответствие с изискванията на МСС 24 „Оповестяване на свързани лица“. Резултатите от нашите одиторски процедури върху сделките със свързани лица са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно самостоятелния финансов отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху сделките със свързани лица (стр. 5 от одиторския доклад).

3. Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „в“ Информация, отнасяща се до съществените сделки. Нашите отговорности за одит на самостоятелния финансов отчет като цяло, описани в раздела на нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на самостоятелния финансов отчет“, включват оценяване дали самостоятелния финансов отчет представя съществените сделки и събития по начин, който постига достоверно

представяне. На база на извършените от нас одиторски процедури върху съществените сделки, основополагащи за самостоятелния финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2025 г., не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че са налице случаи на съществено недостоверно представяне и оповестяване в съответствие с приложимите изисквания на МСФО, приети от Европейския съюз. Резултатите от нашите одиторски процедури върху съществените за самостоятелния финансов отчет сделки и събития на Дружеството са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно самостоятелния финансов отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки (стр. 6 от одиторския доклад).

Удостоверяванията, направени с настоящата декларация, следва да се разглеждат единствено и само в контекста на издадения от нас одиторски доклад в резултат на извършения независим финансов одит на годишния самостоятелен финансов отчет на Холдинг Варна АД за отчетния период, завършващ на 31 декември 2025 г., с дата на одиторския доклад 30 март 2026 г. Настоящата декларация е предназначена единствено за посочения по-горе адресат и е изготвена единствено и само в изпълнение на изискванията, които са поставени с чл. 100н, ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и не следва да се приема като заместваща нашите заключения, съдържащи се в издадения от нас одиторски доклад от 30 март 2026 г. по отношение на въпросите, обхванати от чл. 100н, т. 3 от ЗППЦК.

Стоян Стоянов
Управител
Регистриран одитор отговорен за одита

Бул Одит ООД
Одиторско дружество

30 март 2026 г.
гр. София, България

**Декларация по
чл.100 н, ал. 4, т. 4 от Закона за публичното предлагане на ценни
книжа и чл. 33, ал. 1, т.4 от Наредба 2 за проспектите при публично
предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни
книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и
другите емитенти на ценни книжа**

Долуподписаните:

Милчо Петков Близнаков – изп. директор

Ивелина Кънчева Шабан – изп. директор

Ирина Радославова Маркова-Гюрова – гл. счетоводител

Декларираме, че:

1. Доколкото ни е известно годишният финансов отчет, съставен съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразява вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и финансовия резултат на Дружеството за 2025 г.
2. Годишният доклад за дейността съдържа достоверен преглед на развитието и резултатите от дейността и състоянието на Дружеството, заедно с описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправено.

Декларатори:

/Милчо Близнаков/

/Ивелина Шабан/

/Ирина Маркова-Гюрова/