

Годишен консолидиран доклад за дейността  
Консолидиран финансов отчет  
Доклад на независимия одитор

Холдинг Варна АД

31 декември 2025 г.

## Съдържание

Годишен консолидиран доклад за дейността

Консолидиран отчет за финансовото състояние

Консолидиран отчет за печалбата или загубата

Консолидиран отчет за всеобхватния доход

Консолидиран отчет за промените в собствения капитал

Консолидиран отчет за паричните потоци

Пояснения към консолидирания финансов отчет

Доклад на независимия одитор

Декларация за корпоративно управление

Декларация по чл. 100н от ЗППКЦ

## Годишен консолидиран доклад за дейността за 2025 г. на Холдинг Варна АД

Годишният консолидиран 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 Наредба №2 от 09.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане до търговия на регулиран пазар, на база анализ на развитието, пазарните тенденции и присъствие, обществената, макро- и микро-икономическата среда, финансово-икономическото състояние на Групата за 2025 г. и перспективите ѝ за развитие.

Годишният консолидиран доклад за дейността на Групата е обсъден и приет от Управителния съвет на 28 април 2025 г.

### Правен статут и обща информация

Дружеството-майка 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-майка е преуредено като холдинг с ново име и предмет на дейност. Следващи преобразувания, сливания, разделяния и отделяния на холдинговото дружество не са правени.

Не е извършена промяна в наименованието на дружеството от предходния отчетен период.

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

Капиталовите инструменти на дружеството се котира на регулиран пазар – Българска Фондова Борса, гр. София. Присвоен е следния LEI код: 8945007EIVU621Q54N83

Дружеството-майка е учредено без срок или друго прекратително условие.

Седалището на Дружеството-майка е в Република България, град Варна, адресът на управление е гр. Варна, к.к. Св. Св. Константин и Елена, административна сграда, електронен адрес: office@holdingvarna.com.

Групата няма регистрирани клонове.

Основната дейност на Холдинг Варна АД и неговите дъщерни предприятия (Групата) се състои в:

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

- отдаване под наем на собствени активи;
- туристическа дейност - хотелиерство, ресторантьорство;
- експлоатация на морски плажове;
- осъществяване на търговска и посредническа дейност;
- производство и търговия със стоки и предоставяне на услуги;
- производство и разпространение на печатни изделия;
- предоставяне на образование в областта на финансите и застраховането;
- организиране на счетоводно отчитане и съставяне на финансови отчети.

### **Капитал и акционери**

Към 31 декември 2025 г. капиталът на предприятието - майка възлиза на 6 485 897 лв., разпределен в 6 485 897 броя обикновени поименни 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 4.96 % от капитала на предприятието-майка. По-голяма част от акциите на предприятието - майка се притежават от юридически лица, сред които са институционални инвеститори като пенсионни фондове, банки, договорни фондове и инвестиционни дружества.

Акциите на Дружеството-майка 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 2025 г. Дружеството не е извършвало търгово предлагане.

През периода не са придобивани и прехвърляни собствени акции.

### **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 от двама изпълнителни директори. Членове на Управителния съвет на Дружеството-майка са:

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

Към 31 декември 2025 г. членовете на Управителния и Надзорния съвет на Дружеството участват в следните търговски и не персонифицирани дружества, фондации:

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 – член на 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

Мартин Нейчев Стоянов – член на Надзорния съвет

- Не участва като управляващ в други дружества

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
- Консорциум Марина-Балчик АД – Изпълнителен директор
- Сдружение „Хармония 3-4 – представляващ

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
- М Сат Кейбъл ЕАД – член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор;
- М Сат Инвест ЕАД – член на Съвета на директорите;
- Баланс Елит ЕООД – Управител;
- Ми-2 ЕООД - Управител;
- ТПО Варна – център за проучване, проектиране и бизнес осигуряване ЕООД - управител
- 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.**

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.

### **Годишно общо събрание на акционерите на Холдинг Варна АД**

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

### **Друга информация във връзка с групата.**

Групата е разработила бизнес модел, който обхваща няколко сегмента. Целта е взаимно допълване на дружествата в бизнеса и диверсифициране на риска.

### **Информация за Групата по сегменти**

#### Сегмент Хотелиерство и развлекателни дейности

- Хотелиерство

Предоставяните от Групата туристически услуги са в собствени хотели. Чрез дъщерните си дружества, Групата експлоатира хотели от категория четири и пет звезди.



Хотелите, собственост на Групата са разположени в три курортни комплекса – к.к. Св. Св. Константин и Елена и к.к. Златни пясъци и к.к./гр. Банско:

Хотел Астор Гардън /<https://en.astorgardenhotel.com/hotel/>

Хотел Балнео & СПА Азалия /<https://azaliahotel.com/>

Хотел & СПА Астера /<https://asterahotel.com/>

Хотел Приморски <https://hotelprimorski.com/>

Aquahouse Thermal & Beach <https://aquahouse.bg/>

Търговски център Приморски <https://hotelprimorski.com/shopping-center>

Хотел Атлас <https://atlashotel.bg/>

Хотел Астера Банско <https://asterabansko.com/>

- **Строителство**

През последните две години (2025 г. и 2024 г.) в Групата са завършени са два инвестиционни проекта - Сгради за гости, външни басейни, бистро, два комплекса с къщи за гости. Строителството е съобразено с най-новите изисквания за туристически обекти и луксозни жилищни комплекси. Целта е да бъде създадено място за истинска почивка, близо до морския бряг и в същото време сгушено в зеленина. Започна процес по активна продажба на обектите, предназначени за продажба. Всяка къща осигурява уединеност и тишина на обитателите.



Групата полага постоянни грижи за опазване и обогатяване на зелените площи и целия парк в курортния комплекс.

- **Други дейности**

- ✓ **инфраструктура**

Приоритет в инвестиционната програма на Групата е разширяване и обновяване на инфраструктурните съоръжения, собственост на Групата, както и цялостната инфраструктура на к.к. Св. Св. Константин и Елена, в посока опазване на околната среда.

- ✓ **концесиониране**

Дружества от групата на „Свети Свети Константин и Елена Холдинг“ АД, която е част от групата на „Холдинг Варна“ АД и Дружеството-майка са страни по договори за концесия на плажове в к.к. „Св. Св. Константин и Елена“ и гр. Варна. Договорите са със срок от 15 и 20 години.

Групата е и концесионер на Яхтено пристанище Балчик за срок от 35 години по силата на подписан през 2006 г. договор за предоставяне на концесия за услуга и концесия за строителство – право на построяване, реконструкция, модернизация и ползване на яхтеното пристанище.

- ✓ **рекламно и ПР обслужване**

Осъществява се чрез екип от специалисти в областта на рекламата и ПР дейността.

### Сегмент Финанси

През последните години активите, управлявани от местните и чуждестранните инвестиционни фондове, бележат постоянен ръст (по данни на Българската Народна Банка).

Година	Сума на активите	Ръст спрямо предходен период	Изменение
2021 г.	8 839.50 млн. лв.	2 952.40 млн. лв.	50.15%
2022 г.	8 433.20 млн. лв.	(406.30) млн. лв.	(4.60%)
2023 г.	9 753.10 млн. лв.	1 319.90 млн. лв.	15,65%
2024 г.	11 793.80 млн. лв.	2 040.70 млн. лв.	20,92%
2025 г.	13 790.40 млн. лв.	1 996.60 млн. лв.	16,93%

През последните години активите, управлявани от местните фондове също бележат ръст, а през 2025 г. остават стабилни въпреки политическата и икономическа обстановка в Европа и България в частност. Данните, сравнени с общия размер на активите, управлявани от инвестиционни фондове за последните пет години са представени както следва:

Фонд	2021 г.	2022 г.	2023 г.	2024 г.	2025 г.
	млн. лв	млн. лв	млн. лв	млн. лв	млн. лв.
Инвестиционни фондове – общо	8 839,50	8 433,20	9 753,10	11 793,80	13 790,40
Чуждестранни инвестиционни фондове	6 113,60	5 667,50	6 608,30	8 080,00	9 557,10
Местни инвестиционни фондове – общо	2 725,90	2 765,80	3 144,80	3 713,80	4 233,30

Конкуренцията на пазара е висока, особено в условия на волатилни фондови пазари и ниски лихви по банковите депозити. 2025 и предходната 2024 г. бяха спокойни и със стабилен тренд в посока увеличаване на капиталите, с които оперират инвеститорите. Поради политическите и инфлационни фактори борсовите индекси се понижават на годишна база както следва:

Индекси за 2025 г.	Начална стойност	Последна стойност	Промяна %	Пазарна капитализация
SOFIX	892,74	1 156,43	▲ 29,54%	4 018 804 806 лв.
BGBX40	171,82	196,42	▲ 14,37%	5 800 727 503 лв.
BG TR30	823,11	962,26	▲ 16,90%	8 235 362 472 лв.
BG REIT	191,07	210,31	▲ 10,07%	808 609 546 лв.

Към 31 декември 2025 г. Реал Финанс Асет Мениджмънт АД организира и управлява два договорни фонда, чиято обща стойност на активите е 155 053 хил. лв. (2024 г.: 151 078 хил. лв.).

Договорен фонд	Активи под управление			
	31 декември 2025 г.		31 декември 2024 г.	
	(хил. лв.)	(%)	(хил. лв.)	(%)
Договорен Фонд Куест Вижън	73 152	47.18	71 314	47.20
Договорен Фонд Прайм Асетс	81 901	52.82	79 764	52.80
<b>Общо:</b>	<b>155 053</b>	<b>100</b>	<b>151 078</b>	<b>100</b>

Увеличението в стойността на управляваните активи се дължи предимно на разширяване на портфейлите чрез извършване на нови инвестиции, емитиране на дялове. Подробна информация може да бъде намерена на адрес <https://rfasset.eu/>

### Сегмент Проектиране

Групата е изпълнител и на множество проекти в областта на териториалното устройство, градоустройството, транспортно-комуникационното проектиране и инженерна инфраструктура. До настоящият момент има сключени договори за изработване на множество проекти в областта на инвестиционното проектиране.

През 2025 г. Групата осъществява авторски надзор по време на строителство на инвестиционни проекти, одобрени и започнати в предходната година, свързани с обекти на инвестиции в градската среда. През 2025 г. се прие и влезе в сила ОУП на община Аксаково. В началото на 2026 г. влиза в сила ПУП-ПРЗ на гр. Велико Търново, по който ТПО Варна ЦППБО ЕООД е изпълнител.

### Сегмент Недвижими имоти

През 2025 г. стопанската дейност на Групата от Сегмент Недвижими имоти бе концентрирана отново и изцяло в отдаване под наем на къмпинги, административни сгради и складови площи в гр. Варна и к.к. Камчия.



### **Проект „Алея Първа“**

Във връзка с изграждането на обектите от инвестиционен проект „Алея Първа“ в края на 2024 г. Холдинг Варна АД започна изграждането на елементи от техническата инфраструктура, а именно ВиК инфраструктура (разпределителни водопроводи, канализационни колектори и тласкател), електрозахранване (кабелни линии и трафопостове), тротоари, осветление, зони за отдих и озеленяване на крайбрежната зона, осигуряващи комфорт, удобен достъп и сигурност на посетителите.

До настоящия момент са изградени противоерозионно укрепване с дължина от 1100 м., водовземно съоръжение за добив на минерална вода, външен водопровод за захранване на Алея Първа в с. з. 6 /съставна зона/, захранващ водопровод за битови и противопожарни нужди в с.з.5 и временни паркинги за обслужване на крайбрежната алея, осигуряващи 680 безплатни места за паркиране.

През 2025 г. продължи активното изграждане на Главна канално-помпена станция с тласкател, разпределителни водопроводни мрежи, електроснабдителна мрежа по етапи 1, 2 и 3. Започнаха строителни дейности по изграждане на Воден център със зони за възстановяване и рехабилитация, Панорамен асансьор със стълбище и Конгресен и събитийен център. Строителните дейности са финансово обезпечени и са в ход. Очаква се окончателно завършване на проектите в края на 2026 г.

Панорамният асансьор предоставя пряк, удобен, безопасен и атрактивен пешеходен достъп от панорамната алея на Приморски парк, от близките жилищни квартали и от спирките на масовия градски транспорт до крайбрежната зона.



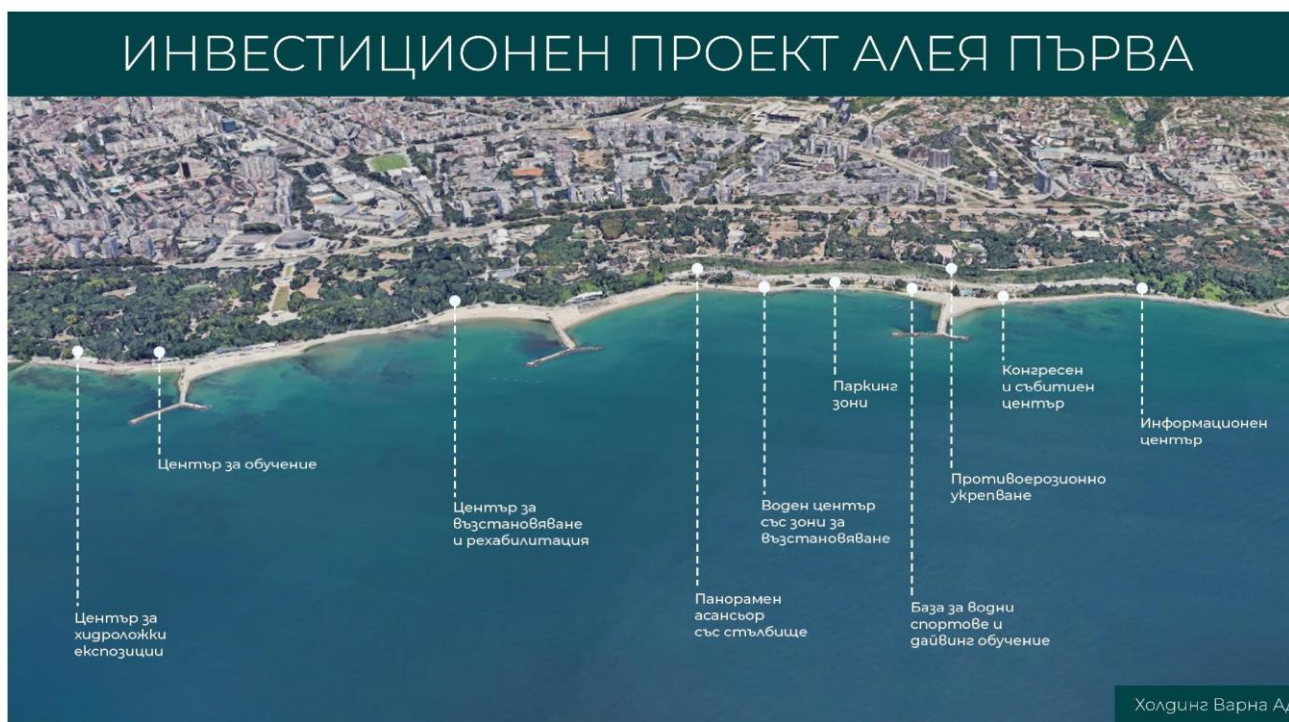
Водният център е комплекс от басейни за деца, спорт и релакс, захранвани с минерална вода от реализираното водовземно съоръжение. Два басейна с водни пързалки и две зони за релакс ще бъдат на разположение за децата и техните родители. Плувният басейн ще предоставя възможности за тренировки и обучение по плуване. В двуетажната сграда са разположени рецепция, съблекални, душеве и тоалетни, две сауни, кабинети за масаж, лекарски кабинет и зона за хранене. На втория етаж ще има фитнес с панорама към морето.



Конгресният и събитийен център е проектиран, като мултифункционална сграда с възможност за организиране на различни събития и конференции. Функцията е развита на два надземни етажа с две основни зали с необходимите санитарни и технически помещения.



Останалите обекти от инвестиционния план: Център за обучение и квалификация; Информационен център; Център за лечение, възстановяване и рехабилитация; Център за хидроложки експозиции; База за водни спортове и други атракциони има осигурено финансиране и ще бъдат реализирани през следващите три години с архитектурни решения, осигуряващи функционалност и хармонично вписване в ландшафта на прилежащите паркови зони и морския бряг.



### Сегмент Далекосъобщителни услуги, електронни медии и образование

В този сегмент работят основно две дружества: М Сат кейбъл ЕАД и Инвестор.бг АД.

В момента Инвестор.бг АД е една от водещите интернет и медийни компании в България, която се развива под корпоративния бранд **Investor Media Group**.

Стратегията на Групата е фокусирана върху разработване на множество специализирани медийни продукти, които да позволят синергия между различните платформи, с които разполага като медийна група.

Групата притежава пълен микс от комуникационни канали – интернет, телевизия, радио и печатни издания. Това осигурява достъп до по-големи аудитории и ще даде още по-големи възможности на Групата за разширяване на тематиката и обхвата на услугите, предоставяни на потребителите.

### Групата притежава и управлява следните уеб-сайтове:

- Investor.bg – сайт за финансови и икономически новини, коментари и анализи;
- Dnes.bg - новинарски сайт;
- Start.bg – уеб-каталог с полезни връзки;
- Gol.bg – сайт за спортни новини и футболни клубове;
- Tialoto.bg - лайфстайл сайт за жени;
- Rabota.bg - сайт за обяви за работа;
- Teenproblem.net - онлайн общество от млади хора;
- Blog.bg - безплатен онлайн дневник;
- Automedia.bg - онлайн медия, отразяваща технологичните новости, интересните дизайнерски решения и всичко любопитно от автомобилната индустрия;
- Az-jenata.bg - сайта за модерната жена, съпруга и майка;
- Az-deteto.bg - уеб-портал за детето и родителите му;
- Bgonair.bg - сайтът на телевизия и радио Bulgaria On Air;
- Helpbook.com - предоставя възможност и място за публична комуникация между гражданите и институциите в България;
- Megavselena.bg - През 2024 година Investor Media Group придоби Megavselena.bg, утвърден български уебсайт, посветен на популяризирането на науката и изследването на необясними явления;
- Puls.bg - здравен уеб-портал;
- Imoti.net - сайт за обяви, новини и коментари за недвижими имоти;
- Bloombergtv.bg - сайтът на телевизия Bloomberg TV Bulgaria;
- Bocs.bg – сайт за спортни новини и специализирана насоченост към бойните спортове;
- Radioantena.bg - сайтът на радио Антена.

С много нови постижения, проекти, още по-широка аудитория и успехи Investor Media Group отбеляза 2025 година. Положителните новини за медийната група започнаха още през януари, когато Investor Media Group обяви, че е новият лицензиран медиен партньор на световния проект Google News Showcase. С помощта на Google и новата онлайн програма, като партньори на компанията, широката аудитория в България и по света достига по-лесно до независимо и стойностно новинарско съдържание в различните медийни канали на Investor Media Group, както и се информира за важните и горещи новини от деня. Панелите с новини от Investor.bg, bgonair.bg и Dnes.bg се разпространяват в Google News за Android, iOS и в мрежата, както и в Discover за iOS и Android.

Освен изброените по-горе уебсайтове, Групата Инвестор.бг АД притежава и управлява:

**Телевизия Bulgaria ON AIR** е една от четирите национални телевизии с политематичен профил. Тя е и първата национална политематична телевизия, която е част от публично дружество. Това затвърждава добрата репутация на независима медия, която екипът на телевизията изгражда всеки ден с работата си. Политематичният канал се разпространява цифрово ефирно в цялата страна, както и онлайн на bgonair.bg. През 2025 година Телевизията продължава провеждането на телевизионните дискусии „Бъдещето“, като за тях и събитията, които Investor Media Group провежда, е създадената специализирана платформа investormediapro.bg, в която са качени в архив всички провеждани телевизионни дискусии, както и календар с предстоящите.

**Bloomberg TV Bulgaria** уверено се утвърди като телевизията на бизнеса, която успява да изпълнява мисията си да бъде полезна за широката бизнес общност в България, включително младите хора, бъдещите предприемачи и всички, които не спират да търсят успеха. Бизнес телевизията е част от портфолиото на Investor Media Group с 24-часова програма и HD качество. Той е част от глобалния лидер в представянето на бизнес и финансова информация Bloomberg L.P. И през 2025 година Телевизията продължава провеждането на телевизионните проекти „Tech“.

**Радио Bulgaria ON AIR** е насочено към широката аудитория и активния градски човек, който търси информация за актуалните събития и подбрани световни поп и рок хитове от последните 20 години, както и актуална музика, оглавяваща световните музикални чартове. Радио Bulgaria ON AIR подкрепя българската музика, като на всеки час

излъчва най-обичаните български песни, като поставя новинарски акцент с излъчването на живо на сутрешния блок „България сутрин“ и на новинарските емисии в 13,00, 15,30 и 18,30 часа.

**Радио Антена** е новото допълнение с портфолиото на Investor Media Group. Мисията на радиото е да подкрепя филмовата музика. Целевата аудиторията на радио Антена са модерни градски хора - 20-45 годишни, които водят динамичен начин на живот. Радио "Антена" е първата и единствена радиостанция в столичния ефир, която е фокусирана върху музикалното съдържание и по-специално върху филмова музика. Радио "Антена" излъчва и кратки откъси с актуални новини и информация. Радио "Антена" е първото в България радио за филмова музика.

В състава на Сегмент Далекосъобщителни услуги, електронни медии и образование се включва и **Висше училище по застраховане и финанси АД**. Неговата основната дейност е свързана с обучение на български и чуждестранни студенти в редовна, задочна и дистанционна форма на обучение, за придобиване на образователна степен „бакалавър“, „магистър“ или „доктор“; - развитие на научноизследователска и консултантска дейност, издателска и разпространителска дейност, образователен мениджмънт.

**М сат кейбъл ЕАД** от своя страна допълва дейността на сегмент Далекосъобщителни услуги, електронни медии и образование.

Основната дейност на Дружеството е изграждане на обществени далекосъобщителни мрежи и кабелни разпределителни системи за радио и телевизионни сигнали и предоставяне на далекосъобщителни услуги чрез тях: цифрова телевизия с подобрени програми с разнообразно съдържание - филмови, спортни, новинарски, музикални и детски програми, HDTV програми /телевизия с висока резолюция/, радиостанции, възможност за мултифункционално управление на телевизията с опция за родителски контрол, EPG - електронен справочник за текущи и предстоящи предавания, високоскоростен оптичен интернет, MAN и VPN решения и други интегрирани телекомуникационни услуги, съвместни пакетни услуги – включващи в допълнение изграждане на COT и застраховка имущество, e-mail услуги, проектиране, доставка и инсталация на телекомуникационно оборудване.

Компанията разполага с изградена собствена и независима подземна тръбна мрежа на територията на гр. Варна и гр. Аксаково, достигаща на север до гр. Шабла и включваща курортите Св. Св. Константин и Елена, Златни пясъци и Чайка, с. Кранево, гр. Балчик, гр. Каварна и с. Българево. Голяма част от мрежата е с оптични кабели, което позволява предлагането на широк спектър от услуги с високо качество. Конструкцията на оптичните пръстени гарантира 100% резервираност от предаване на сигнала към Опорните точки (HUBs). Изградена е Оптична Градска свързаност (Metro Access Network – MAN) за предоставяне на услуги с повишена надеждност на бизнес клиенти. Изградената оптична мрежа е способна без допълнително реструктуриране да предостави и услуги като VoIP (voice over IP) и VOD (video on demand). Мрежите в гр. Русе и гр. Нова Загора са базирани на LAN технология към крайните клиенти на интернет.

М CAT Кейбъл ЕАД е един от водещите доставчици на интернет и пренос на данни в региона на Северното Черноморие. Основната технология, използвана за достъп на клиентите до интернет е базирана на DOCSIS и EURODOCSIS стандартите. В настоящия момент се използва версия 3.0 на посочените стандарти, което позволява в зависимост от използваните кабелни модеми да се предостави скорост до 400Mbit/s до крайните клиенти. Кабелните станции (CMTS) са на водещ производител CASA SYSTEMS.

Все повече се разширява и въвеждането на GPON (Gigabit Passive Optical Network) мрежа. Този начин на свързване на крайните клиенти позволява достигането на скорости от 1Gbps в крайните клиенти, както и по-висока надеждност на услугата, тъй като връзката между терминала и крайното клиентско устройство е по оптика и изцяло пасивна, независеща от активни елементи свързани с електрон-преносната мрежа. Апаратурата, която се използва е на фирма Huawei – водещ производител на телекомуникационно оборудване.

През 2025 г. Дружеството продължи да развива нововъведената услуга IPTV (Internet Protocol TeleVision), представляваща технология за пренос на мултимедийно съдържание (видео, аудио, данни и/или интерактивни приложения).

**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 Групата за 2025 г. е печалба в размер на 11 635 хил. лв. след данъци. Същата се разпределя между притежателите на капитала на предприятието-майка и неконтролиращото участие както следва:

- Печалба в размер на 9 424 хил. лв. за притежателите на собствен капитал на предприятието-майка, и
- Печалба в размер на 2 211 хил. лв. отнасяща се за неконтролиращото участие.

Собственият капитал в края на годината е на стойност 238 156 хил. лв., в т.ч. 196 428 хил. лв. за притежателите на собствен капитал на предприятието-майка и 41 728 хил. лв. за неконтролиращото участие.

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

	2025	Дял	2024	Дял
	хил. лв.	%	хил. лв.	%
Приходи от лихви	912	63.82%	1 296	84.76%
Приходи от дялови участия	440	30.79%	159	10.40%
Други финансови приходи	77	5.39%	74	4.84%
<b>Общо приходи от финансова дейност</b>	<b>1 429</b>	<b>100%</b>	<b>1 529</b>	<b>100%</b>
Хотелиерски услуги	29 566	28.58%	25 856	30.33%
Приходи от реклама	22 862	22.10%	21 548	25.28%
Приходи от строителни дейности	13 000	12.57%	-	0,00%
Приходи от такси на кабелен оператор и интернет	9 660	9.34%	9 651	11.32%
Приходи от наеми	5 518	5.33%	4 409	5.17%
Приходи от балнеология, СПА и фитнес	5 020	4.85%	4 540	5.33%
Приходи от продажба на материални запаси	3 532	3.41%	7 727	9.06%
Приходи от студентски такси	3 067	2.97%	2 710	3.18%
Приходи от управление на колективни инвестиционни схеми	1 461	1.41%	1 465	1.72%
Посреднически услуги	1 203	1.16%	1 274	1.49%
Приходи от паркинг услуги	1 191	1.15%	887	1.04%
Приходи от проектиране и проучване	994	0.96%	323	0.38%
Приходи от експлоатация на плажове и подизпълнители по концесионни договори	573	0.56%	786	0.92%
Други	5 807	5.61%	4 071	4.78%
<b>Общо приходи от нефинансова дейност</b>	<b>103 454</b>	<b>100%</b>	<b>85 247</b>	<b>100%</b>

**Избрани показатели за дейността**

Финансови показатели хил. лв.	2025	2024	Изменение	
			хил. лв.	%
Финансов резултат преди данъци	13 642	2 448	11 194	457.27%
Финансов резултат след данъци	11 635	2 200	9 435	428.86%
Общо активи	458 693	485 166	(26 473)	(5.46)%
Общо пасиви	220 537	258 605	(38 068)	(14.72)%
Текущи активи	94 421	144 940	(50 519)	(34.86)%
Текущи пасиви	101 792	130 941	(29 149)	(22.26)%
Собствен капитал	238 156	226 561	11 595	5.12%

Финансови съотношения	2025	2024
Собствен капитал/Активи	51.92%	46.70%
Обща ликвидност	92.76%	110.69%
Възвръщаемост на собственият капитал (ROE), след данъци	4.89%	0.97%

Детайлна информация относно финансовия отчет е предоставена в Пояснението към Годишния консолидиран финансов отчет.

**2. Информация относно приходите, разпределени по отделни категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информация за източниците на 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 ДР на ЗППЦК.**

Разпределяне на приходите по видове пазари:

Общо приходи в хил. лв.	2025	2024	Изменение	
			хил. лв.	%
Нефинансови приходи, в т.ч.:	<b>103 454</b>	<b>85 247</b>	<b>18 207</b>	21.36%
- вътрешен пазар	84 410	69 610	14 800	21.26%
- европейски пазар, ЕС	14 755	13 207	1 548	11.72%
- трети страни, нечленки на ЕС	4 289	2 430	1 859	76.50%

Няма доставчик на стоки или услуги, чиито относителен дял е 10 и повече процента.

### 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. Групата не е сключвала 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 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**

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/
- Български 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 /учредено чрез отделяне от Варна Риълтис ЕАД на 21.05.2025 г./

#### **М Сат Кейбъл ЕАД:**

- М САТ Преслав ООД /асоциирано предприятие/
- Телеком и С ООД /асоциирано предприятие, прекратено на 13.11.2024 г./

**М Сат Инвест ЕАД:**

- Варна Телеком ЕООД /влято на 13.01.2025 г. в М Сат Инвест ЕАД/
- Инвестор.бг АД:
  - Бранд Ню Айдиъс ЕООД
  - Бранд Продакшънс ООД
  - Инвестор Имоти Нет ООД
  - Инвестор Пулс ООД
  - Инвестор ТВ ЕООД
  - Боец.БГ ООД
  - Висш Университет по застраховане и финанси АД с дъщерни дружества Проджект къмпани 1 АД и Рубикон Проджект АД
  - Радио станция ЕООД

**Проджект естейтс ЕООД**

**ТПО Варна ЦППБО ЕООД:**

**Камчия АД**

**УД Реал Финанс Асет Мениджмънт АД**

**ИП Реал Финанс АД**

**МИ-2 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 предоставяни или получавани никакви гаранции.

Подробна информация относно сделките със свързани лица е оповестена в т. 33 от поясненията към отчета.

**5. Информация за събития и показатели с необичаен за емитента, съответно за лицето по §1д от ДР на ЗППЦК, характер, имащи съответно влияние върху дейността му, и реализираните от него приходи и извършени разходи; оценка на влиянието им върху резултатите през текущата година.**

Възникналата военна ситуация на територията на Украйна не оказва съществено пряко въздействие върху Емитента и дружествата от Групата.

Усложнената политическа обстановка оказва влияние върху икономическите агенти – инфлация и повишаване на цените.

Средногодишния ХИПЦ към декември 2025 г. е 3,5%. Индекса отбелязва увеличение спрямо декември 2024 г. /2,6%/.

Средногодишната инфлация за 2025 г. за целия ЕС е в размер на 2,3%, в еврозоната е на ниво от 2,1%.

През 2025 г. макроикономическата среда в България оказва съществено влияние върху секторите строителство, отдаване под наем и хотелиерство. Умереният икономически растеж и стабилизирането на инфлацията създават относително предвидими условия за инвестиции и планиране на нови проекти, въпреки нарастващите разходи за труд и материали, основни стоки и услуги. Повишеното вътрешно търсене и интересът към качествени жилищни и ваканционни имоти подкрепят пазара на отдаване под наем. В хотелиерството се отчита положително влияние от ръста на туристопотока и възстановяването на туристическото търсене, особено в курортните райони. В същото време несигурността във външната икономическа среда и лихвените условия остават фактори, които изискват предпазлив подход при вземането на управленски решения.

**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.**

Няма сделки водени извънбалансово.

**7. Информация за дялови участия на емитента, 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 икономическа група и източниците/начините на финансиране.**

Емитента притежава преки дялови участия в други дружества, които са част от групата предприятия, които консолидира както следва:

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване и основно място на дейност	Основна дейност	31 декември 2025	2025 участие	31 декември 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	Туризъм	33 391	64.40	33 391	52.92
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	87.46
М Сат Инвест ЕАД	България	Финансови услуги	1 242	100	1 242	100
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
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 недвижими имоти	5	100	5	100
			<b>127 479</b>		<b>124 894</b>	

Емитента не притежава дялови участия в чужбина.

#### Други инвестиции

Основните инвестиции, притежавани от Групата, са краткосрочни инвестиции, класифицирани като финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата:

Финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата:	31 декември 2025	31 декември 2024
	хил. лв.	хил. лв.
<b>Нетекучи</b>		
- Борсови капиталови инструменти	2 744	1 774
- Некотиранни капиталови инструменти	470	463
	<b>3 214</b>	<b>2 237</b>
<b>Текущи</b>		
- Борсови капиталови инструменти	1 998	1 907
- Дялове в колективни инвестиционни схеми	11 980	11 903
- Некотиранни капиталови инструменти	24 728	23 409
	<b>38 706</b>	<b>37 219</b>
	<b>41 920</b>	<b>39 456</b>

#### 8. Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество-майка, в качеството им на заемополучатели, договори за заем с посочване на условията по тях, включително на крайните срокове за изплащане, както и информация за предоставени гаранции и поемане на задължения

Към 31.12.2025 г. Дружеството и неговите дъщерни дружества са получили заеми на обща стойност 258 774 хил. лв. От тях 108 122 хил. лв. са главници по отпуснати заеми от търговски банки, 35 536 хил. лв. представляват главници

по облигационни заеми, 87 034 хил. лв. са получени от вътрешногрупови, 28 082 хил. лв. са получени от други търговски дружества със срок на погасяване от 2025 г. до 2035 г.

**9. Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество-майка, в качеството им на заемодатели, договори за заем, включително предоставяне на гаранции от всякакъв вид, в това число на свързани лица, с посочване на конкретните условия по тях, включително на крайните срокове за плащане, и целта, за която са били отпуснати.**

Дружеството и негови дъщерни дружества са предоставили заеми в общ размер на 139 136 хил. лв. при лихвени равнища от 2% до 4,5% на свързани и несвързани лица. От тях 50 315 хил. лв. са със срок на погасяване до 12 месеца и 88 821 хил. лв. са със срок на погасяване над 12 месеца (в периода до 2035 г.) Отпуснатите заеми към несвързани лица са в размер на 13 609 хил. лв. и имат краткосрочен характер.

**10. Информация за използването на средствата от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период.**

През отчетния период не е извършвана нова емисия ценни книжа.

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

Емитента не е публикувал прогнози за финансовата 2025 г.

**12. Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки, които емитентът е предприел или предстои да предприеме с оглед отстраняването им.**

Политиката относно управление на финансовите ресурси на Групата касае способността ѝ да:

- финансира приоритетно ключови инвестиционни проекти;
- инвестира в рентабилни инвестиции
- създава стойност за инвеститорите;
- 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 Групата отчита влиянието на ключови фактори като:

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

Политиката относно управление на финансовите ресурси на Групата 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 Групата 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 Групата.

### **Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска**

При осъществяване на дейността си Групата е изложена на определени рискове, които оказват въздействие върху финансовите резултати.

Управлението на риска на Групата се осъществява от ръководството на Дружеството-майка 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 Групата и отрасъла. Несистематичните рискове могат да бъдат разделени на два типа: секторен (отраслов) риск, касаещ несигурността в развитието на отрасъла като цяло, и общофирмен риск, произтичащ от спецификите на конкретното дружество в Групата.

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

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

**Финансовият риск** представлява допълнителната несигурност по отношение на Групата за получаването на приходи в случаите, когато използва привлечени или заемни средства. Тази допълнителна финансова несигурност допълва бизнес риска. Ако Групата не привлича капитал посредством заеми и/или дългови ценни книжа, единствената несигурност по отношение на него ще бъде свързана с бизнес риска. Когато част от средствата, които се използват при осъществяване на дейността си, са под формата на заеми или дългови ценни книжа, то плащанията за тези средства представляват фиксирано задължение. Приемливата или нормалната степен на финансовия риск зависи и от бизнес риска. Ако за Групата съществува малък бизнес риск, то може да се очаква, че инвеститорите биха били съгласни да поемат по-голям финансов риск и обратно.

**Кредитният риск** е свързан с възможността Икономическа група Холдинг Варна АД да се финансира с помощта на заемни средства в кратки срокове и на приемливи лихвени нива. В тази връзка следва да се посочи, че дейността на Групата е свързана с поемането на лихвен риск. Равнището на този риск е минимален, тъй като лихвеният процент по облигационния заем и голяма част от останалите получени заеми е фиксиран.

**Операционният риск** представлява риск от загуба, произтичащ от неадекватни или не достатъчно добре функциониращи вътрешни процеси, хора и системи или от външни събития. Операционно събитие е събитие, водещо до отклонение на действителните от очакваните резултати от дейността в резултат на грешки и неправилно функциониране на системи, хора, процеси. Операционното събитие води или би довело до отрицателен икономически резултат и/или до допълнителни разходи.

Холдинг Варна АД се стреми да ограничава въздействието на основните операционни рискове като:

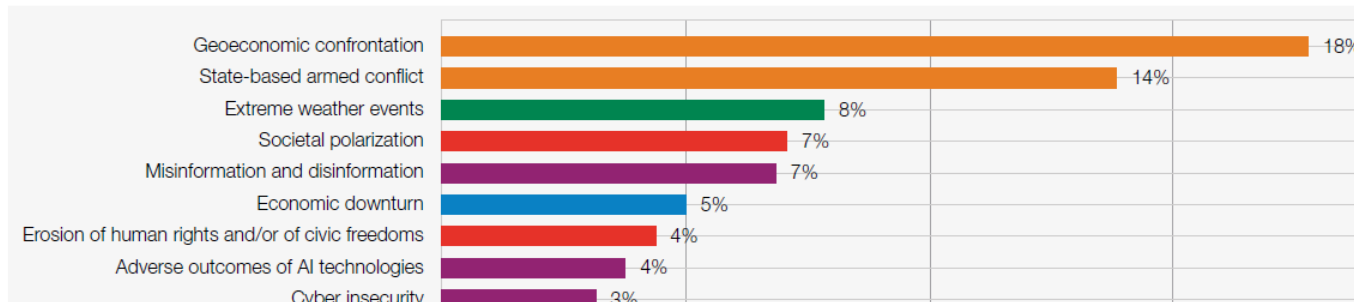
- се ръководи от специалисти с достатъчен опит и доказани професионални качества;
- персоналът се обучава по програми за повишаване на квалификацията и организационната компетентност;
- използва сигурни и проверени системи за достъп, обработка и съхранение на информацията.

**Секторният риск** се поражда от влиянието на технологичните промени в отрасъла върху доходите и паричните потоци в този отрасъл, агресивността на мениджмънта, силната конкуренция на външни и вътрешни производители и др. При емитента този риск е значително ограничен поради разпръснатостта на инвестициите в различните сектори на икономиката. В структурата на инвестиционния портфейл са включени предприятия от приоритетни отрасли за регионалната икономика.

**Ликвидният риск** се свързва с вероятността Групата да изпадне в състояние, при което трудно да посреща задълженията си или в невъзможност да ги обслужва. Политиката на Холдинг Варна АД е да поддържа приемливи нива на ликвидност.

**Глобални рискове, определени от Световния икономически форум /WEF – World Economic Forum/**

Според последния доклад на WEF подчертават настоящите и бъдещи кризи, които можем да очакваме като бизнес организации и общество. **За едногодишната рамка – 2026 г.** рисковете са групирани по следния начин:



За периода 2026-2027 г. Световния икономически форум определя като най-голям риск – риска от военни конфликти и геоикономически конфликти. Както виждаме съвсем неочаквано, 80 години след края на Втората световна война на територията на Европа отново се водят военни действия. WEF определя като най-съществен рискът от геоикономическа конфронтация и военни конфликти (18%+14%). Този вид рискове се контролират най-трудно и са непредсказуеми. Последствията от тях засягат най-много хора, цялото общество и икономиката на много голям кръг от държави, дори не съседни. На следващо място е определен рискът от екстремни климатични процеси. След горещите лята в северното полукълбо през 2024 г. и 2025 г. и проливните валежи опасенията за климатичните промени все повече пораждаят тревоги (8%). На трето място е класиран риска от социална поляризация. След встъпването в длъжност на новият президент на САЩ виждаме колко лесно може да се наруши равновесието в бизнеса и някои решения да повлияят негативно на икономическите и социални процеси /4%+4%/. Рисковете, влияещи на живота и бизнеса са много разнообразни.

**Средносрочен план /периода 2025 г. – 2026 г./**

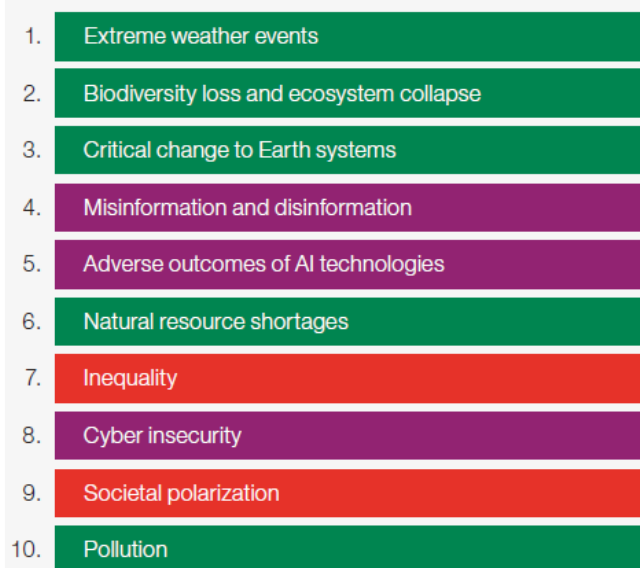


В средносрочен план първите четири места се заемат от почти същите тревоги:

- геоикономическата конфронтация, нови военни конфликти и с това риск за сигурността и живота на населението.
- дезинформацията, използването на неверни и погрешни сведения също подкопават доверието на населението, поставяйки го в уязвима позиция.
- социалната поляризация в средносрочен план тревожи все повече хора. Миграционните вълни настройват хората едни срещу други. Проблеми възникват със сигурността в приемащите държави. Във връзка с това възниква и негодувание и проблеми относно издръжката на мигрантите.
- екстремното време стана почти постоянно всяка година. Необходими са мерки за справяне с последствията.

## В дългосрочен план – до 2035 г.

### Long term (10 years)



Прогнозата за следващите 10 години се преориентира основно към проблеми с околната среда и природните ресурси. Степенуването дава приоритет на екстремните климатични явления. На второ място са поставени критичните промени в системите на Земята. На трето място загубата на биоразнообразие и колапс на екосистемите. Следват недостига на природни ресурси и дезинформацията. Тук отново икономическите проблеми остават на заден план.

По-нов проблем за анкетираните е навлизането на изкуствения интелект и технологиите, които са базирани на него. Населението се притеснява за сигурността на работните си места в бъдеще. Изведнъж (за кратък период от време спрямо човешкия живот) много от професиите ще се променят, като работещите е вероятно да останат без препитание.

Обучението и преквалификацията изискват време. По-старото поколение, което е в края на трудовия си път е сериозно притеснено. Тепърва младежите ще трябва да се квалифицират в съвсем нови професии, непознати до сега. Това както създава възможности, така и проблеми при районите с по-ниско качество на образованието.

Източник: <https://www.weforum.org/publications/global-risks-report-2026/>

От гледна точка на бизнеса, в който оперира част от Групата промените в климата, топлото време и удължаването на летния сезон предоставя допълнително време, в което може да се генерират приходи. Обичайният активен летен сезон в България е от три месеца (юни, юли и август). Затоплящата се пролет и топлата есен предоставят допълнителни два-три месеца, в които хотелите и базите по Черноморието имат добра запълняемост на базите и съответно се удължава активния летен сезон.

Климатичните промени все пак заставят бизнеса да прави инвестиции, кореспондиращи с поставените цели в Зеления пакт с цел намаляване на влиянието на промените в климата и загубата на природни ресурси.

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

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

Свободните парични средства се насочват към финансиране на дейностите на дружествата от Групата. Поддържа се положителна текуща ликвидност, посредством която биват посрещани краткосрочните задължения. През 2025 г. задълженията по погасяване се изпълняват без проблеми и дружествата от Групата са изрядни спрямо своите кредитори.

### Макроикономическа среда

Макроикономическата среда в България се движи съизмеримо с тренда на икономическата среда в ЕС, с малко закъснение. Икономическите процеси, които влияят на бизнес средата у нас са предимно вътрешни, с изключение на лихвената политика и цените на енергийните суровини. Предвид неблагоприятната външна и вътрешна обстановка през последните 3 години БВП на България се очаква да остане под потенциалния, като през 2026 г. се

очаква да се повиши в границите между 2,8 и 3%. До 2027 г. се очаква растежът да се задържи до 3% годишно според прогнозата на БНБ.

<b>БВП - Производствен метод по текущи цени</b>	<b>2021 г.</b>	<b>2022 г.</b>	<b>2023 г.</b>	<b>2024 г.</b>	<b>2025 г.</b>	<b>2026 г. прогноза</b>
	<b>млн. лв.</b>	<b>млн. лв.</b>	<b>млн. лв.</b>	<b>млн. лв.</b>	<b>млн. лв.</b>	<b>млн. лв.</b>
БРУТЕН ВЪТРЕШЕН ПРОДУКТ	<b>138 979</b>	<b>167 809</b>	<b>183 743</b>	<b>202 861</b>	<b>209 150</b>	<b>215 050</b>
процент увеличение/намаление спрямо предходната година	13.30%	17.18%	8.67%	10.40%	3,1%	2,8-3,0%

<b>БВП - Производствен метод, индекс на физическия обем* към предходната година</b>	<b>2021 г.</b>	<b>2022 г.</b>	<b>2023 г.</b>	<b>2024 г.</b>	<b>2025 г.</b>	<b>2026 г. прогноза</b>
БРУТЕН ВЪТРЕШЕН ПРОДУКТ	<b>107.7</b>	<b>103.9</b>	<b>101.8</b>	<b>104,1</b>	<b>103.1</b>	<b>102.8</b>
процент увеличение/намаление	10.86%	-3.66%	-2.06%	2.25%	3,1%	-0.3%

Източник: НСИ, БНБ

В средносрочен план икономическият растеж в България се очаква да бъде в рамките на 2,8 – 3,0 % годишно. Нарастването на инвестициите ще се определя основно от напредването по програмния период и степента на усвояване на средства от европейските фондове и по Националния план за възстановяване и устойчивост. Положителен принос за икономическата активност през 2026 г. се очаква да имат най-вече частното потребление и в значително по-малка степен — правителственото потребление и нетният износ. Външните фактори ще повлияят негативно, но се очаква стабилизиране на растежа около 3%. Предвид очаквания слаб икономически растеж в основните търговски партньори на България, външното търсене ще остане относително ниско. Вътрешното търсене ще остане водещ фактор при формирането на БВП, като за 2025 г. заема 80,00% от него.

През периода 2026 – 2027 г. се очаква инфлацията да се задържи в границите между 3 и 4%. Ще има леко увеличение на инфлацията поради динамиката на цените на петрола и петролните продукти. Лабилността на инфлационния индекс ще зависи пряко от развитието на военния конфликт в Близкия изток.

### **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.**

Текущите инвестиционни намерения, които са в ход на изпълнение през 2025 г. и 2026 г. са финансово обезпечени. Няма спрени или отложени проекти поради недостиг на средства. За следващата 2026 г. необходимите средства за покриване на разходите във връзка с инвестиции с цел развитие на бизнеса са предвидени и проектите са обезпечени.

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

Емитента и дружествата от Групата спазват приетия Кодекс за корпоративно управление. Не са променени принципите на управление през отчетния период.

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

Емитента е разработил 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 са настъпили промени в управителните и надзорни органи на дружеството.

**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 брутни възнаграждения от емитента и негови дъщерни дружества:

Ивелина Кънчева Шабан – 271 802 лв.;  
Милчо Петков Близнаков – 134 561 лв.;  
Златимир Бориславов Жечев – 40 008 лв.;  
Драган Ангелов Драганов – 60 720 лв.

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

Име, презиме, фамилия	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.**

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 вискател или ответник Дружеството-емитент.

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

През 2025 г. е извършена смяна на директора за връзки с инвеститорите. Директор за връзки с инвеститорите до 3 ноември 2025 г. е Десислава Златанова. На 3 ноември 2025 г. на длъжност Директор за връзка с инвеститорите е назначена Миглена 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. Нефинансова декларация 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, когато е приложимо.**

**22.1. Кратко описание на бизнес модела на Групата – цел, стратегия, организационна структура, инфраструктура, продукти, следвани политики по отношение на основните и спомагателните дейности на предприятието и други.**

Холдинг Варна АД управлява диверсифициран портфейл от инвестиции в търговски дружества, които предоставят на българските и чуждестранни потребители висококачествени продукти и услуги в сферата на туризма, финансите, проектантската дейност, медиите и комуникациите и недвижимата собственост.

Основната сфера на дейност на „Холдинг Варна“ АД е придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества; придобиване, управление и продажба на капиталови и дългови финансови инструменти и обекти на интелектуалната собственост, финансиране на дружества; производство на стоки и услуги; осъществяване на търговска, посредническа дейност.

Групата на Холдинг Варна АД се състои от предприятия, посочени в т.4 по-горе.

**22.2. Описание на политиките, които предприятието е приело и следва по отношение на екологичните и социалните въпроси, включително дейностите, които е извършило през отчетния период и резултатите от тях.**

## **УСТОЙЧИВОСТ И ЕКОЛОГИЧНИ ВЪПРОСИ**

### **1. Обща информация**

Във връзка с политиката, възприета от ЕС във връзка с развитието на устойчива икономика и поставените цели в Парижкото споразумение ръководството на всяка компания се налага да насочат част от усилията, финансите и енергията на предприятията към изпълнение на поставените на глобално ниво цели.

Ръководството на Групата е насочило поглед към постигане на изискванията чрез изготвяне на политика и стратегия по отношение на критериите за устойчив бизнес.

Групата развива своята дейност в пет сегмента – Хотелиерство и ресторантьорство; Далекосъобщителни услуги, електронни медии и образование; Финанси; Недвижими имоти и Проектиране. Най-голяма тежест в дейността на

групата имат секторите Хотелиерство и ресторантьорство и Далекосъобщителни услуги, електронни медии и образование. Данните, предоставящи информация за преценката относно тежестта и съществеността могат да бъдат показани в следната информация:

Сегмент	Приходи от продажби преди елиминация /хил. лв./	Персонал	Степен на същественост
		брой	
Хотелиерство и развлекателни дейности	61 152	468	1
Далекосъобщителни услуги, електронни медии и образование	37 133	445	2
Финанси	3 939	25	3
Недвижими имоти	1 536	23	4
Проектиране	1 059	1	5

### Въпроси свързани с климата

Изменението на климата е тема, към която инвеститорите все повече обръщат внимание и се интересуват при вземане на решение за инвестиране. Изменението на климата и потенциалния ефект върху бизнес моделите, паричните потоци, финансовото състояние и финансовите резултати все повече ще зависят от решения, взети във връзка с възникващите проблеми свързани с климата. Така всички дружества са изправени пред свързани с климата рискове и възможности. Повечето индустрии са били или има вероятност да бъдат засегнати от изменението в климата и предприетите мерки за управление на процесите. Някои отрасли ще бъдат засегнати повече от други.

Европейският съюз, част от който е и България, е приел редица нормативни актове, свързани с Климата, които трябва да бъдат спазвани пряко или транспонирани в българското законодателство. Пълния набор от правни норми във връзка с изпълнение на Европейския зелен пакт може да бъде намерен тук: [https://commission.europa.eu/publications/legal-documents-delivering-european-green-deal\\_en](https://commission.europa.eu/publications/legal-documents-delivering-european-green-deal_en)

Никоя от дейностите, в които оперират дружествата от Групата не е изброена в Делегиран регламент 2021/2139 НА КОМИСИЯТА от 4 юни 2021 година. Таксономията не определя как трябва да се третират дейностите, които не присъстват с списъка към нея. Въпреки това предоставяме оповестяване съгласно Регламент 2021/2178 за постигане на по-добро разбиране на стратегиите и резултатите от дейностите на Дружествата и Групата като цяло. Дейностите на дружествата от Групата са такива, че генерират основно разходи с екологична насоченост и минимални приходи от такива дейности.

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

### Приходи, свързани с екологични дейности, в хил. лв.

Сегменти	Приходи от оперативна дейност преди елиминация		Приходи от продажба на отпадъци за рециклиране и обезвреждане		Дял на приходите от продажба и рециклиране на отпадъци	
	2025 г.	2024 г.	2025 г.	2024 г.	2025 г.	2024 г.
Хотелиерство и развлекателни дейности	61 607	47 434	5	8	0,00818%	0,0168%
Медии и образование	37 351	35 616	2	2	0,00539%	0,00%
Недвижими имоти	1 595	1 361	-	-	-	-
Финансови услуги	3 949	4 145	-	-	-	-
Проектиране	1 090	334	-	-	-	-
<b>Общо за групата:</b>	<b>105 592</b>	<b>88 890</b>	<b>7</b>	<b>10</b>	<b>0,00675%</b>	<b>0,0112%</b>

Дружествата от групата в рамките на своята дейност извършват определени разходи, свързани с влияещи дейности върху климата.

Въведени са правила и се изпълняват добри световни практики относно потенциалното влияние върху климата на човешката дейност – лична и бизнес, като:

- редуциране количествата на генерирани отпадъци, чрез ползване на суровини в големи опаковки;
- разделно събиране на отпадъците;
- редуциране на разхода на ел. енергия чрез енергоспестяващи осветителни тела, сензори и съоръжения;
- използване на канцеларски материали и хартия произведени по щадящ природата начин;
- извършване на озеленителни дейности и засаждане на дървесна растителност на територията, собственост на дружествата в групата;
- дейности по противоерозионни дейности засягащи терени, заплашени от ерозия;
- противоерозионни грижи за плажни ивици, предмет на концесионни договори и др.

Инвестиционните проекти „Сий Санд“ и „Green Cottage“ са завършени. Изграждането им е съобразено с последните тенденции за връщане на хората към природата. Начина на построяване, използваните материали и дизайн на всички къщи гарантира прохладата през лятото, топлина и светлина през зимата, с цел осигуряване на комфорт през всички сезони чрез намаляване разхода за осветление и отопление.

При изпълнението на инвестиционен проект „Сий Фортрес“ се използват последни тенденции в строителството и интериора, които да гарантират стабилност на сградите и конструкциите, като се закупуват и влагат естествени материали и оборудване, насочени към енергоспестяване в съчетание със средиземноморско излъчване.

Целите, които си поставя мениджмънта за 2026 г. за справяне на бизнеса за опазване на околната среда е:

- пестене на газ и електроенергия чрез подгриване на басейни с минерална вода.
- организиране на комбиниран транспорт (за всички хотелски обекти) за служители с цел ползване на по-малко превозни средства и намаляване на вредни емисии.

Инвестициите предприети от Групата 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 достатъчно 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 опазване на чистотата на крайбрежната зона, изграждане на достъпна за всички граждани пешеходна зона и велоалея. Алейното осветление е икономично и предоставя комфорт и сигурност в тъмната част на денонощието. Озеленяването е изпълнено с подходящи растителни видове и ще допринесе за естетиката на крайбрежната зона.

През 2025 г. активно се изграждат предвидените съоръжения по проект Алея Първа. Територията, стопанисвана от Холдинг Варна АД е почистена, извозени са отпадъци от растителна суха маса, дървета и треви. Стойността на дейностите по почистване през 2025 г. възлиза на 16 хил. лв. В първо тримесечие на 2026 г. почистването продължава. За дейностите през първо тримесечие на 2026 г. са изразходени 16 хил. лв. (8 хил. евро).

Дейностите по озеленяване и облагородяване на териториите са възлагани на външни дружества, както и на собствен персонал.

Към 31 декември 2025 г. Ръководството не е идентифицирало значителни рискове, предизвикани от климатичните промени, които биха могли да окажат негативно и съществено влияние върху финансовите отчети на Групата. 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 Групата.

На територията на к.к. Св. Св. Константин и Елена от м. октомври всяка година се извършват дейности по подновяване и рекултивиране на зелени площи. Почиства се суха растителност и паднали дървета.

Групата е направила значителни инвестиции за предотвратяване на свлачищни процеси и срутвания на земни маси на територията на проект Алея първа, с което са намалени рисковете за здравето на хората и чистотата на

околната среда. Изграденото противоерозионно укрепване с дренажни кладенци, подпорна стена, защитни мрежи, битова и дъждовна канализация гарантира стабилността на ската и целостта на Приморски парк в съставна зона б.

През отчетния период на дружествата от Групата не са съставяни АУАН и наказателни постановления, свързани с нарушения на екологичното законодателство.

### **Социални въпроси**

Холдинг Варна АД и дъщерните ѝ дружества спазват изискванията на социалното законодателство и прилагат високи стандарти при осъществяването на дейността на Групата по отношение на трудово-правните и осигурителните отношения, свързани с подбора, наемането, заплащането, осигуряването, спазването на разпоредбите за почивките и отпуски и осигуряване на здравословни и безопасни условия на труд.

Персоналът се назначава съгласно изискванията на Кодекса на труда. Трудовите възнаграждения на работещите се изплащат редовно в определените срокове и размери. Осигурителните вноски се начисляват върху реалните трудови възнаграждения и се внасят в законово установените срокове.

Средната БРЗ в групата е сравнима със същия измерител за област Варна. На работещите са осигурени работни места с безопасни условия на труд. Където е приложимо са осигурени и се ползват лични предпазни средства. Сключени са договори със служби за трудова медицина, които извършват периодични прегледи на персонала и оценяват условията и рисковете на работните места.

Групата е предоставила на персонала ваучери за храна на стойност 1 637 хил. лв. /2024 г. – 1 633 хил. лв./

През отчетния период не са допуснати трудови злоупотреби с трайни увреждания и загуба на трудоспособност. Не са констатирани нарушения от Инспекцията по труда и не са съставяни АУАН и наказателни постановления.

Групата реализира политиката си за Корпоративна социална отговорност като подкрепя инициативи и събития, свързани със стимулиране на активния и здравословен начин на живот. Напълно се зачитат правата на човека, в т. число правото на труд. В дружествата от групата работят 36 лица с увреждания, за които са спазени всички изисквания на ЗЗБУТ.

В рамките на инвестиционния проект Алея първа е изграден паркинг с 680 паркоместа, които се ползват безплатно от гражданите и гостите на град Варна. Постигнато е ограничаване на замърсяването на крайбрежната алея.

### **ФОНДАЦИЯ СВ. СВ. КОНСТАНТИН И ЕЛЕНА**

Чрез фондация „Св. Св. Константин и Елена“ се подпомагат домове за деца в неравностойно положение и със специални потребности.

Дъщерното дружество, "Св. Св. Константин и Елена холдинг" АД, част от икономическата Група на Холдинг Варна АД учреди фондация "Свети Свети Константин и Елена", за да подпомага чрез нея и чрез инициативата си "Арт-Фонд", деца в неравностойно положение от домовете за деца, лишени от родителска грижа.

Основна мисия на фондация "Свети Свети Константин и Елена" е инициативата "Изкуството за деца в нужда!", чиято годишна кулминация е традиционната коледна разпродажба на картини. Всеки, който има желание да помогне за благородната кауза, за повече топлина и детски усмивки, може да се присъедини към идеята, като:

- дари на фондацията свои или чужди произведения на изкуството;
- откупи такива за своята колекция или направи подарък на близък;

### **МИСИЯ**

Приоритетни цели, които фондация „Свети Свети Константин и Елена“ ще осъществява са:

- организиране, участие и подпомагане на всякакви видове дейности в областта на изкуството и науката, свързани с набиране на средства за децата в неравностойно положение;
- подпомагане на социално слабите, инвалидите и лицата, нуждаещи се от грижи;
- подпомагане на социалната интеграция и личностната реализация на децата в неравностойно положение;

- установяване на равнопоставен диалог с общинските и държавни власти, насочен към решаване на проблеми от местен и национален характер, свързани с грижите за деца в неравностойно положение;
- изграждане на подходяща среда за здравословен начин на живот, чрез обучение, комуникация, услуги и лечение;
- въвеждане на нови методики на обучение и прилагане на нови информационни технологии;
- оказване на правна, икономическа, здравна и социална помощ, чрез съответните специалисти на децата в неравностойно положение;
- осъществяване на научен обмен и подпомагане на талантливи деца;
- подпомагане и участие в изследователски и научни мероприятия; развитие и утвърждаване на духовните ценности, гражданското общество, здравеопазването, образованието, науката, културата, техниката, технологиите, физическата култура; защита на човешките права и околната среда.

Средствата ще бъдат набирани чрез:

- организиране на изложби, арт прояви, конкурси, спектакли, концерти, благотворителни прояви;
- реализация на произведения на изкуството, като получените средства се използват за постигане целите на фондацията;
- подпомагане на изграждането и финансирането на центрове за обучение, лечение и рехабилитация на деца в неравностойно положение.

Фондацията предоставя всяка година стипендии за български студенти, обучаващи се в бакалавърски и магистърски програми в български университети по специалностите Туризъм и Спа, уелнес и рекреация.

### **Борба с корупцията и подкупите**

Дружествата от групата не толерират корупционни действия нито към свои служители, нито към други организации и институции.

### **Подаване на сигнали по реда на Закона за защита на лицата, подаващи сигнали и публично оповестяване на информация за нарушения**

Приети са правила на компанията във връзка със Закона и лице, отговарящо за сигналите: Десислава Златанова, [d.zlatanova@holdingvarna.com](mailto:d.zlatanova@holdingvarna.com).

### **Информация относно многообразието съгласно Директива 2014/95/ЕС**

Европейския съюз е предприел мерки, чрез които се цели насърчаване многообразието в управителните органи, с цел да привлече широк набор от качества и компетенции при набиране на членове на управителните органи, за постигане на разнообразие от възгледи и опит, и за улесняване на независимите мнения и вземане на разумни решения в рамките на колективния орган, целящи подходящо представителство на всички полове и гарантиране, че принципът на равните възможности се зачита при избора на членове на управителния орган и ще бъде от полза дружествата. Това ще даде възможност на членовете на тези органи да оспорват по конструктивен начин управленските решения и да бъдат по-отворени към новаторски идеи, като по този начин се намери противодействие на сходството на мнения. Тези изисквания допринасят за ефективен контрол на управлението. По този начин пазарът ще бъде информиран за практиките за корпоративно управление.

Холдинг Варна АД си постави дългосрочна цел за постигане на паритет между мъжете и жените в управителните и контролни органи на дружествата от Групата и в рамките на 10% от най-високите нива на управление.

Средносрочните цели, които са поставени са за минимум 33% жени в управителните и контролни органи на дружествата от Групата, включително Дружеството-майка и 40% от 5-те най-високи ръководни позиции, които да бъдат заемани от жени до 2030 г.

Към 2025 г. Холдинг Варна АД се управлява от двама директори, представляващи дружеството само заедно. Състава на директорския екип е 50%/50% мъже – жени. Двамата изпълнителни директори имат разлика във възрастта 20 години, за това считаме, че в екипа има достатъчно разнообразие по отношение на възрастта.

На групово ниво съотношението между мъже и жени е 62% жени /62% за 2024 г./ към 38% мъже /38% за 2024г./. Налице е разлика във възнагражденията в полза на жените с 4,87%. Това показва, че без влиянието на изискванията

на новото европейско законодателство в групата са постигнати минималните изисквания за съотношение по отношение на половете. Лицата са на различна възраст, с различно образование и квалификация в зависимост от необходимостта на съответното дружество.

Към 31 декември 2025 г. Управителния съвет е с изтекъл мандат, Надзорния съвет е с мандат до 29.06.2028 г.

Предприети са действия по актуализиране на правилата за работа на управителните и контролни органи на дружеството, така, че да бъдат приведени в синхрон с европейското законодателство.

Критериите, по които се избират членове на управителните и контролни органи следва да кореспондират с нуждите на групата, а именно важни са образованието, професионалната квалификация и опит. Целта на подбора на тези кадри е да работят най-пълноценно за благосъстоянието на дружеството. Управителния и Надзорния съвет се избират от Общото събрание на акционерите, на което членове от ръководния екип не могат да влияят по отношение вземане на решения за избор при попълване на управителните и контролни органи на дружеството.

Дружеството приема кандидати за свободни позиции без да ограничава никого по отношение на възраст, раса, вяра и други критерии. Предоставя се на всеки възможност да представи себе си и способностите си по най-добрия начин. Целта е да бъде направен подбор, така, че ползите за дружеството да бъдат достатъчни и да предполагат увеличаване на ефекта от наемането на конкретно лице без значение от неговия пол, възраст, раса, религия или друг признак.

### **22.3. Целите, рисковете и задачите, които предстоят по отношение на екологичните и социалните политики, включително описание на такива дейности, които биха довели до неблагоприятно въздействие върху екологията, служителите или други социални въпроси;**

Целите по отношение на екологичната политика са:

- Прилагане на високи екологични стандарти и спазване на разпоредбите на екологичното законодателство при осъществяването на дейността на Групата;
- Запазване и поддържане на зелените площи в обектите, притежавани и стопанисвани от Групата;
- Поддържане на необходимата чистота в прилежащите терени на обектите, стопанисвани от Групата за осигуряване на по-ниски нива на замърсяване на въздуха;
- Недопускане на замърсяване на прилежащите терени, морските плажове и акваторията в резултат от дейността на Групата.

Рисковете по отношение на екологичната политика са:

- Недостатъчни публични инвестиции и разходи за опазване на околната среда;
- Недостатъчен контрол на замърсяването на околната среда.

Целите по отношение на социалната политика са:

- спазване изискванията на социалното законодателство и прилагане високи стандарти при осъществяването на дейността на Групата по отношение на трудово-правните и осигурителните отношения, свързани с подбора, наемането, заплащането, осигуряването, спазването на разпоредбите за почивките и отпуски и осигуряване на здравословни и безопасни условия на труд;
- недопускане на трудови злоупотреби на работното място;
- Подобряване на здравословните и безопасни условия на труд;
- Продължаване и разширяване на дейностите по КСО.

Описание на основните показатели за резултатите от дейностите, свързани с екологичните и социалните въпроси.

Показатели, свързани с екологичната политика:

- Разходи за поддържане на зелените площи;
- Инвестиции за изграждане на екологична инфраструктура;
- Разходи за поддържане на морски плажове;
- Инициативи за поддържане на зелените площи и чистотата;
- Допуснати нарушения на екологичното законодателство;
- Наложени санкции за нарушение на екологичното законодателство.

Показатели, свързани със социалната политика:

- Предоставени средства за домове за деца в неравностойно положение;
- Предоставени стипендии;
- Средства за предоставени стипендии;
- Предоставени средства за стимулиране на активен и здравословен начин на живот;
- Предоставени ваучери за храна.

### Информация относно публичното дружество на основание Приложение №3 към чл.10, т.2

#### 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 - майка, които не са допуснати до търговия на регулиран пазар

#### 2. Информация относно прякото и непряко притежаване на 5 на сто или повече от правата на глас в общото събрание на дружеството, включително данни за акционерите, размера на дяловото им участие и начина, по който притежават акциите.

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

Акционер	Начин на притежание	31 декември 2025	
		Брой акции	%
ПАВЛЕКС-97 ЕООД	Пряко	1 100 915	16.97
Андезит ООД	Пряко	968 186	14.93
Абас ЕООД	Пряко	849 219	13.09
УПФ ЦКБ Сила	Пряко	448 964	6.92
УПФ Съгласие	Пряко	443 867	6.84

#### 3. Данни за акционерите със специални контролни права и описание на тези права.

Няма акционери със специални права.

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

Няма известни на Емитента споразумения между акционерите, които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.

#### 5. Съществени договори на дружеството, които пораждат 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 е длъжно да разкрие информацията по силата на закона.

Няма сключени договори, които отговарят на изискванията, посочени в т.5 по-горе.

### Изпълнение на програмата за прилагане на международно признати стандарти за корпоративно управление

#### 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-майка.

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

своевременното информироване 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-майка е регистрирано в електронната система на Комисията Е-регистър, а регулираната информация се разпространява чрез [www.infostock.bg](http://www.infostock.bg).

### **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-майка и Групата като цяло. Управителният съвет провежда ежемесечно редовни заседания съгласно предварително приет план, на който обсъжда финансовото състояние на Групата, оперативните и стратегически въпроси на развитието ѝ. Изградените информационна система и система за финансов контрол спомагат за вземане на обосновани решения и ефективното използване на средствата на Групата.

Управителният съвет информира редовно Надзорния съвет за състоянието на Дружеството-майка и Групата като цяло 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 Групата, 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 Групата и за нейното бъдеще.

### **Научноизследователска и развойна дейност**

Групата поддържа научноизследователска дейност.

Екипът от програмисти на Инвестор.бг АД е разработил единен тип операционна система за изграждане на информационни сайтове. Създаването на нови технологии в интернет дава сериозно конкурентно предимство при реализирането на нови проекти.

Екипът генерира новини в множество Интернет издания, както и собствена журналистическа дейност. За финансовите анализи се разчита на екип от анализатори, които са внимателно подбрани.

Образователна дейност: **„Висше училище по застраховане и финанси“ АД** (90% от капитала), което е учредител и упражнява контрол върху **Университет по застраховане и финанси (УЗФ)**

Научни публикации на преподавателите на УЗФ през 2025 г.:

1. Монографии или глави от монографии	10 бр.
2. Статии и научни доклади	18 бр.
3. Учебници и учебни помагала	4 бр.
4. Научно - популярни статии със значимост за обществото	6 бр.

**ОБЩО: 38 бр.**

Научни и други форуми с участието на УЗФ през 2025 г.

- Отворени врати- януари;
- Представяне УЗФ пред ученици в община Габрово;
- Представяне на УЗФ пред ученици в община Велико Търново;
- Уъркшоп „Как да мислим като предприемач“, гост-лектор Ангел Георгиев, основател на Синдео;
- Награждаване на победителите в маркетингов конкурс, организиран съвместно с УЗФ и минерални води Горна баня 1;

- Гост-лекция на тема „Управление на таланти – стратегия за привличане, развитие и задържане на най-добрите кадри“, лектор Миглена Узунова-Цекова - старши директор „Човешки ресурси“ и член на Лидерския екип на А1 България;
- Три онлайн лекции на сър Греъм Уотсън, почетен професор на УЗФ, дългогодишен общественик и депутат в Европейския парламент (2011-2015). На теми:  
„ЕС - защо?“ - Проследяване на историята на човечеството до Втората световна война.  
„ЕС - как?“ - Анализ на следвоенното изграждане на Европа – от Съвета на Европа до Договора от Лисабон.  
„ЕС - накъде?“ - Поглед върху Европейския съюз след 2009 г., влиянието на Брекзит и бъдещите сценарии;
- Връчване на Вторите годишни награди за образование по **#икономика** в средните училища за 2024 г.;
- Интервю на проф. Даниела Бобева за присъединяването на България в Евророната – Euronews.bg;
- 5-та национална ученическа конференция: "Зеленият преход – възможности, рискове и предизвикателства";
- Участие на УЗФ в образователно изложение в Турция;
- Участие на представители на УЗФ в откриването на 26-ия панаир на проекта „Интегративно практическо обучение“, с който Национална търговско-банкова гимназия;
- Посещение на студенти на УЗФ в Народното събрание на Република България;
- Пета национална научно-приложна конференция на тема "Повишаване на квалификацията на учителите - проблеми и перспективи";
- Национален конкурс по одит за студенти и докторанти „Млад одитор“;
- Финансова академия;
- Участие на УЗФ в образователно изложение Интеграл;
- Семинар "Стартирай кариерата си като PRO", с участието на **Xiro.bg**;
- 5-та международна студентска и докторантска конференция на тема: „Преходът към зелена икономика и устойчиво развитие - предизвикателства, проблеми и решения“.
- Посещение на студентите на УЗФ в Министерския съвет на РБ и среща с г-н Томислав Дончев, заместник министър-председател и министър на иновациите и растежа;
- Академията за бизнес лидери на УЗФ, посветен на темата „Талант и личен бранд“. гост-лектори Виктория Петрова и Йоана Джераси от Центъра за споделени услуги на Coca-Cola HBC.;
- Отворени врати – май;
- Старт на кампанията „ВУЗФ за отличниците“;
- Посещение на студентите от Coburg university в Bosch България;
- Представяне на партньорството между УЗФ и Coburg University of Applied Sciences and Arts и възможността за двойна диплома;
- Посещение на студентите на УЗФ в Армеец – среща с реалния бизнес свят;
- УЗФ и Shanghai University, Китай подписаха меморандум за сътрудничество;
- Студентите ни от бакалавърската програма "Бизнес психология и човешки ресурси" с посещение в Toro Group S и HR екипа;
- Лятна бизнес академия;
- Старт на проект доктуратура: „Развитие и усъвършенстване на професионалното и интердисциплинарно образование в техническите и икономически науки и повишаване на научноизследователския капацитет на добивната промишленост чрез проектна докторатура“ BG05SFPR001-3.004-0002-C01;
- Отличаване на победителите в студентския докторант;
- Представяне на Университетът по застраховане и финанси (УЗФ) пред бизнес институции в Северна Македония;
- Университета по застраховане и финанси и Националната електрическа компания (НЕК ЕАД) подписаха меморандум за сътрудничество;
- Застраховател на годината;
- Интервю на проф. Даниела Илиева в Bloomberg TV;
- Анализ на проф. Илиева в Инвестор;
- Участие на УЗФ в Образователно изложение World Education Fair –София;

- Анализ на д-р Никола Димитров в [dnes.bg](https://dnes.bg);
- 20-тата международна научна конференция на младите учени на тема „ИКОНОМИКАТА НА БЪЛГАРИЯ И ЕВРОПЕЙСКИЯ СЪЮЗ: 20 ГОДИНИ ОТ ПОДПИСВАНЕТО НА ДОГОВОРА ЗА ПРИСЪЕДИНЯВАНЕ НА РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ КЪМ ЕВРОПЕЙСКИЯ СЪЮЗ И ЧЛЕНСТВО В ЕВРОЗОНАТА ОТ 1.01.2026“;
- Участие в образователно изложение в Монтана;
- Представяне на резултатите до момента на докторантите от съвместния проект за развитие на проектна докторантура по време на 68-та Международна научна конференция на МГУ „Св. Иван Рилски“;
- Информационна среща с докторантите и техните научни ръководители по проекта (BG05SFPR001-3.004-0002-C01) с цел насочване относно етапите на проекта, очакваните дейности през следващите месеци и добрите практики за успешно изпълнение на техните изследователски задачи;
- Поставяне на начало на състезанието за студенти “HR: Rush for Practice”.

През 2025 г. в Групата на Св. Св. Константин и Елена Холдинг АД, са извършени разходи във връзка научно-изследователска дейност на стойност 1 245 хил. лв. /1 197 хил. лв. за 2024 г./ . Разходите са свързани със заплати и осигуровки, консултантски услуги и оборудване.

#### **Важни събития, настъпили след датата, към която е съставен годишния консолидиран финансов отчет**

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.

Войната в Близкия изток представлява многопластово икономическо предизвикателство за Групата 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 в различните сектори, в които оперира Групата, 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.

### **Бъдещо развитие на Групата**

През следващите години Групата ще продължи да осъществява основната си дейност, свързана с инвестиционни намерения в сферата на всички бизнес сегменти, в които оперира.

Оптимизирането на капиталовата структура на Групата чрез погасяване на текущи задължения има за цел да подобри ефективността на паричните потоци чрез намаляване на разходите за обслужване на задълженията насочване на акумулирания ресурс в доходоносни инвестиции.

**Дата: 28 април 2026 г.**

**Изпълнителен директор:** \_\_\_\_\_  
**/Ивелина Шабан/**

**Изпълнителен директор:** \_\_\_\_\_  
**/Милчо Близнаков/**

## Консолидиран отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснение	31 декември 2025	31 декември 2024
		хил. лв.	хил. лв.
<b>Нетекущи активи</b>			
Имоти, машини и съоръжения	10	228 365	211 432
Инвестиционни имоти	12	44 940	40 012
Репутация	8	36 688	36 688
Други нематериални активи	9	20 782	20 024
Инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал	6	1 145	1 289
Финансови активи по справедлива стойност	13	3 214	2 237
Дългови инструменти по амортизирана стойност	14	25 971	25 060
Търговски и други вземания	15	373	291
Отсрочени данъчни активи	16	2 794	3 193
<b>Нетекущи активи</b>		<b>364 272</b>	<b>340 226</b>
<b>Текущи активи</b>			
Материални запаси	17	14 655	19 967
Финансови активи по справедлива стойност	13	38 706	37 219
Дългови инструменти по амортизирана стойност	14	14 792	16 964
Търговски и други вземания	15	11 162	22 501
Вземания във връзка с данъци върху дохода		23	19
Пари и парични еквиваленти	18	15 083	48 270
<b>Текущи активи</b>		<b>94 421</b>	<b>144 940</b>
<b>Общо активи</b>		<b>458 693</b>	<b>485 166</b>

Съставил: \_\_\_\_\_  
/Ирина Маркова-Гюрова/

Изпълнителен директор: \_\_\_\_\_  
/Ивелина Шабан/

Изпълнителен директор: \_\_\_\_\_  
/Милчо Близнаков/

Консолидирания финансов отчет е изготвен на 28 април 2026 г. и одобрен за издаване с решение на Управителния съвет от 28 април 2026 г. и подписан на 30 април 2026 г.

Съгласно одиторски доклад:  
Стоян Стоянов  
Регистриран одитор, отговорен за ангажимента  
Управител

Бул одит ООД, рег. N 023  
Одиторско дружество

## Консолидиран отчет за финансовото състояние

(продължение)

Собствен капитал и пасиви	Пояснение	31 декември 2025	31 декември 2024
		хил. лв.	хил. лв.
<b>Собствен капитал</b>			
Акционерен капитал	19.1	6 486	6 486
Резерви	19.2	165 704	165 730
Неразпределена печалба		24 238	14 800
<b>Собствен капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието-майка</b>		<b>196 428</b>	<b>187 016</b>
Неконтролиращо участие	5	41 728	39 545
<b>Общо собствен капитал</b>		<b>238 156</b>	<b>226 561</b>
<b>Пасиви</b>			
<b>Нетекущи</b>			
Пенсионни задължения към персонала	20.2	442	378
Дългосрочни заеми и други привлечени средства	21	105 114	122 289
Задължения по лизинг	11	5 567	521
Търговски и други задължения	22	3 656	1 469
Отсрочени данъчни пасиви	16	3 966	3 007
<b>Нетекущи пасиви</b>		<b>118 745</b>	<b>127 664</b>
<b>Текущи</b>			
Пенсионни и други задължения към персонала	20.2	4 055	3 864
Краткосрочни заеми и други привлечени средства	21	69 481	66 016
Задължения по лизинг	11	1 578	362
Търговски и други задължения	22	26 367	60 364
Задължения за данъци върху дохода		311	335
<b>Текущи пасиви</b>		<b>101 792</b>	<b>130 941</b>
<b>Общо пасиви</b>		<b>220 537</b>	<b>258 605</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>		<b>458 693</b>	<b>485 166</b>

Съставил: \_\_\_\_\_  
/Ирина Маркова-Гюрова/

Изпълнителен директор: \_\_\_\_\_  
/Ивелина Шабан/

Изпълнителен директор: \_\_\_\_\_  
/Милчо Близнаков/

Консолидирания финансов отчет е изготвен на 28 април 2026 г. и одобрен за издаване с решение на Управителния съвет от 28 април 2026 г. и подписан на 30 април 2026 г.

Съгласно одиторски доклад:  
Стоян Стоянов  
Регистриран одитор, отговорен за ангажимента  
Управител

Бул одит ООД, рег. N 023  
Одиторско дружество

## Консолидиран отчет за печалбата или загубата

	Пояснение	2025	2024
		хил. лв.	хил. лв.
Приходи	23	103 454	85 247
Други приходи	24	783	1 981
Печалба от продажба на нетекущи активи	25	13	(476)
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	12	4 924	461
Разходи за материали	26	(12 385)	(11 795)
Разходи за външни услуги	27	(28 725)	(25 001)
Разходи за персонала	20.1	(33 539)	(31 248)
Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи	9,10	(6 633)	(6 325)
Себестойност на продадените стоки и други текущи активи		(2 388)	(4 240)
Промени в наличностите на готовата продукция и незавършеното производство		(5 655)	(2)
Изменение в очаквана кредитна загуба, нетно	37.2	570	855
Други разходи	28	(2 377)	(1 871)
<b>Печалба от оперативна дейност</b>		<b>18 042</b>	<b>7 586</b>
Загуба от инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал	6	(144)	(36)
Обезценка на репутация		-	(306)
Финансови разходи	29	(6 995)	(8 623)
Финансови приходи	29	1 429	1 529
Други финансови позиции	30	1 310	2 298
<b>Печалба преди данъци</b>		<b>13 642</b>	<b>2 448</b>
Разходи за данъци върху дохода	31	(2 007)	(248)
<b>Печалба за годината</b>		<b>11 635</b>	<b>2 200</b>
<i>Печалба за годината, отнасяща се до:</i>			
Неконтролиращото участие		2 211	513
Притежателите на собствен капитал на предприятието-майка		9 424	1 687
<i>Към притежателите на собствен капитал на предприятието-майка</i>		лв.	лв.
Основен доход на акция	32	1.45	0.26

Съставил: \_\_\_\_\_  
/Ирина Маркова-Гюрова/

Изпълнителен директор: \_\_\_\_\_  
/Ивелина Шабан/

Изпълнителен директор: \_\_\_\_\_  
/Милчо Близнаков/

Консолидирания финансов отчет е изготвен на 28 април 2026 г. и одобрен за издаване с решение на Управителния съвет от 28 април 2026 г. и подписан на 30 април 2026 г.

**Съгласно одиторски доклад:**  
**Стоян Стоянов**  
**Регистриран одитор, отговорен за ангажимента**  
**Управител**

**Бул одит ООД, рег. N 023**  
**Одиторско дружество**

## Консолидиран отчет за всеобхватния доход

	Пояснение	2025	2024
		хил. лв.	хил. лв.
<b>Печалба за годината</b>		11 635	2 200
<b>Друг всеобхватен доход:</b>			
<b>Компоненти, които не се рекласифицират в печалбата или загубата:</b>			
Преоценки на задължения по планове с дефинирани доходи	20.2	53	56
Промяна в справедливата стойност на капиталови инструменти по справедлива стойност		3	-
Обезценка на нефинансови активи		(94)	(95)
Данък върху дохода, отнасящ се до компонентите на друг всеобхватен доход		(2)	(1)
<b>Друга всеобхватна загуба за годината, нетно от данъци</b>		<b>(40)</b>	<b>(40)</b>
<b>Общо всеобхватен доход за годината</b>		<b>11 595</b>	<b>2 160</b>
Общо всеобхватен доход за годината, отнасящ се до:			
Неконтролиращото участие		2 183	487
Притежателите на собствен капитал на предприятието майка		9 412	1 673
		<b>11 595</b>	<b>2 160</b>

Съставил: \_\_\_\_\_  
/Ирина Маркова-Гюрова/

Изпълнителен директор: \_\_\_\_\_  
/Ивелина Шабан/

Изпълнителен директор: \_\_\_\_\_  
/Милчо Близнаков/

Консолидирания финансов отчет е изготвен на 28 април 2026 г. и одобрен за издаване с решение на Управителния съвет от 28 април 2026 г. и подписан на 30 април 2026 г.

Съгласно одиторски доклад:  
Стоян Стоянов  
Регистриран одитор, отговорен за ангажимента  
Управител

Бул одит ООД, рег. N 023  
Одиторско дружество

## Консолидиран отчет за промените в собствения капитал

Всички суми са представени в хил. лв.

	Акционерен капитал	Резерви	Неразпределена печалба	Общо собствен капитал на собствениците на предприятието майка	Неконтролиращо участие	Общо капитал
<b>Салдо към 1 януари 2025 г.</b>	<b>6 486</b>	<b>165 730</b>	<b>14 800</b>	<b>187 016</b>	<b>39 545</b>	<b>226 561</b>
Печалба за годината	-	-	9 424	<b>9 424</b>	2 211	<b>11 635</b>
Друга всеобхватна загуба за годината, нетно от данъци	-	(12)	-	<b>(12)</b>	(28)	<b>(40)</b>
<b>Общо всеобхватен доход за годината</b>	<b>-</b>	<b>(12)</b>	<b>9 424</b>	<b>9 412</b>	<b>2 183</b>	<b>11 595</b>
Прехвърляне на преоценъчен резерв към неразпределена печалба	-	(109)	109	-	-	-
Разпределение на печалба към резерви	-	95	(95)	-	-	-
<b>Салдо към 31 декември 2025 г.</b>	<b>6 486</b>	<b>165 704</b>	<b>24 238</b>	<b>196 428</b>	<b>41 728</b>	<b>238 156</b>

Съставил: \_\_\_\_\_  
/Ирина Маркова-Гюрова/

Изпълнителен директор: \_\_\_\_\_  
/Ивелина Шабан/

Изпълнителен директор: \_\_\_\_\_  
/Милчо Близнаков/

Консолидирания финансов отчет е изготвен на 28 април 2026 г. и одобрен за издаване с решение на Управителния съвет от 28 април 2026 г. и подписан на 30 април 2026 г.

Съгласно одиторски доклад:  
Стоян Стоянов  
Регистриран одитор, отговорен за ангажимента, Управител

Бул одит ООД, рег. N 023  
Одиторско дружество

## Консолидиран отчет за промените в собствения капитал за годината, (продължение)

Всички суми са представени в хил. лв.

	Акционерен капитал	Резерви	Неразпределена печалба	Общо собствен капитал на собствениците на предприятието майка	Неконтролиращо участие	Общо капитал
<b>Салдо към 1 януари 2024 г.</b>	<b>6 486</b>	<b>165 226</b>	<b>16 176</b>	<b>187 888</b>	<b>34 530</b>	<b>222 418</b>
Емисия на акции в дъщерно дружество	-	-	(2 021)	(2 021)	4 021	2 000
<b>Сделки със собственици</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(2 021)</b>	<b>(2 021)</b>	<b>4 021</b>	<b>2 000</b>
Печалба за годината	-	-	1 687	<b>1 687</b>	513	<b>2 200</b>
Друга всеобхватна загуба за годината, нетно от данъци	-	(14)	-	<b>(14)</b>	(26)	<b>(40)</b>
<b>Общо всеобхватен доход за годината</b>	<b>-</b>	<b>(14)</b>	<b>1 687</b>	<b>1 673</b>	<b>487</b>	<b>2 160</b>
Разпределение на печалба към резерви	-	535	(1 042)	<b>(507)</b>	507	-
Отписване на резерв	-	(17)	-	<b>(17)</b>	-	<b>(17)</b>
<b>Салдо към 31 декември 2024 г.</b>	<b>6 486</b>	<b>165 730</b>	<b>14 800</b>	<b>187 016</b>	<b>39 545</b>	<b>226 561</b>

Съставил: \_\_\_\_\_  
/Ирина Маркова-Гюрова/

Изпълнителен директор: \_\_\_\_\_  
/Ивелина Шабан/

Изпълнителен директор: \_\_\_\_\_  
/Милчо Близнаков/

Консолидирания финансов отчет е изготвен на 28 април 2026 г. и одобрен за издаване с решение на Управителния съвет от 28 април 2026 г. и подписан на 30 април 2026 г.

Съгласно одиторски доклад:  
Стоян Стоянов  
Регистриран одитор, отговорен за ангажимента  
Управител

Бул одит ООД, рег. N 023  
Одиторско дружество

## Консолидиран отчет за паричните потоци

	Пояснение	2025	2024
		хил. лв.	хил. лв.
<b>Оперативна дейност</b>			
Постъпления от клиенти		130 708	102 953
Плащания към доставчици		(54 598)	(57 734)
Плащания към персонал и осигурителни институции		(32 212)	(29 576)
Платени данъци, нетно		(10 897)	(6 836)
Постъпления от финансираня		-	190
Други постъпления/(плащания) за оперативна дейност		(36 337)	36 021
<b>Нетен паричен поток от оперативна дейност</b>		<b>(3 336)</b>	<b>45 018</b>
<b>Инвестиционна дейност</b>			
Придобиване на имоти, машини и съоръжения		(16 954)	(6 850)
Постъпления от продажба на имоти, машини и съоръжения		14	249
Придобиване на нематериални активи		(996)	(887)
Постъпления от продажба на финансови активи		10 721	10 523
Придобиване на финансови активи		(4 345)	(4 058)
Предоставени заеми и депозити		(21 378)	(29 250)
Постъпления от предоставени заеми и депозити		21 957	33 591
Получени лихви		1 417	378
Получени дивиденди		427	160
Други плащания за инвестиционна дейност		57	(8)
<b>Нетен паричен поток от инвестиционна дейност</b>		<b>(9 080)</b>	<b>3 848</b>
<b>Финансова дейност</b>			
Получени заеми	38	89 101	95 636
Плащания по заеми	38	(102 762)	(101 414)
Плащания по лизинг	38	(327)	(417)
Плащания на лихви и такси по управление на кредити	38	(6 815)	(8 653)
Постъпления от емисия акции в дъщерно дружество		-	2 000
Други плащания за финансова дейност, нетно		42	(343)
<b>Нетен паричен поток от финансова дейност</b>		<b>(20 761)</b>	<b>(13 191)</b>
<b>Нетна промяна в пари и парични еквиваленти</b>			
Пари и парични еквиваленти в началото на годината	18	48 270	12 600
Загуба от валутна преоценка на пари и парични еквиваленти		(10)	(5)
<b>Пари и парични еквиваленти в края на годината</b>	18	<b>15 083</b>	<b>48 270</b>

Съставил: \_\_\_\_\_  
/Ирина Маркова-Гюрова/

Изпълнителен директор: \_\_\_\_\_  
/Ивелина Шабан/

Изпълнителен директор: \_\_\_\_\_  
/Милчо Близнаков/

Консолидирания финансов отчет е изготвен на 28 април 2026 г. и одобрен за издаване с решение на Управителния съвет от 28 април 2026 г. и подписан на 30 април 2026 г.

Съгласно одиторски доклад:

Стоян Стоянов  
Регистриран одитор, отговорен за ангажимента  
Управител

Бул одит ООД, рег. N 023  
Одиторско дружество

## Пояснения към консолидирания финансов отчет

### 1. Обща информация и предмет на дейност

#### 1.1. Обща информация за Групата

Към 31 декември 2025 г. основната дейност на Холдинг Варна АД и неговите дъщерни предприятия (Групата) се състои в:

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

Дружеството-майка Холдинг Варна АД има за основна дейност придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества; придобиване, управление и продажба на облигации; придобиване, оценка и продажба на патенти, отстъпване на 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 и посредническа дейност; организиране на счетоводно отчитане и съставяне на финансови отчети по реда на Закона за счетоводството.

Дружеството-майка Холдинг Варна АД е акционерно дружество, регистрирано в Република България с ЕИК 103249584. Седалището и адресът на управление на дружеството-майка е гр. Варна, к.к. Св. Св. Константин и Елена, административна сграда, електронен адрес: office@holdingvarna.com. Не е извършена промяна в наименованието на дружеството от предходния отчетен период.

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

Присвоен е следният LEI код: 8945007EIVU621Q54H83.

Към 31 декември 2025 г. 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. Към 31 декември 2025 г. членове на Управителния съвет на Дружеството са:

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

Броят на персонала на Групата към 31 декември 2025 г. е 962.

Дружеството-майка 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% от капитала е Павлекс-97 ЕООД. Инструментите на собствения капитал на акционерите, притежаващи 5 и повече процента от капитала на Холдинг Варна АД не се котират на регулиран пазар.

Информация относно наименованието, страната на учредяване, дяловото участие и правото на глас за всяко дъщерно дружество, включено в консолидацията, е предоставена в пояснение 5.1.

## **1.2. Влияние на бизнеса на Холдинг Варна АД и дъщерните му дружества**

### **Въпроси, свързани с климата**

Ръководството на Групата 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 информирани на клиенти и обучаване служители с всички възможни средства да щадят и съхраняват природните ресурси.

*Сегменти: Хотелиерство и развлекателни дейности, Проектантски услуги и управление на недвижими имоти*

Град Варна и курортът Св. св. Константин и Елена попадат в най-северната част на средиземноморската субтропична област и климатът тук се характеризира като континентално-средиземноморски, повлиян от морето. Характерни са по-голяма влажност на въздуха, наличие на йодни изпарения и отслабване на конвекционната облачност. Микроклиматът на областта е описан като благоприятстващ лечението на горните дихателни пътища и алергиите. Отрицателните аниони, които носи морският бриз, въздействат на носната лигавица, като стимулират ендокринната система. Това води до повишаването на локалния и общия имунитет на организма. Микроклиматът има тонизиращ и закаляващ ефект, подсилва защитните сили на тялото, а повишеното съдържание на йод, бром, флуор във въздуха значително намалява проблемите с щитовидната жлеза на хората, пребиваващи в близост до Черно море. Благоприятното съчетание на високо атмосферно налягане, влажност и температура са трите основни климатични фактора, определящи добрата поносимост на организма към предоставените условия за профилактика, закаляване, повишаване на жизнения тонус и лечение.

Инвестициите предприети от Групата 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. В края на 2024 г. започна изграждането на обекти от инженерната инфраструктура, а именно водопроводи, канализация и електроснабдяване. Усилената работа по инженерната инфраструктура се разгърна през 2025 г. като обектите, започнати през 2024 г. ще бъдат завършени през 2026 г.

Предвидени и изградени са достатъчно 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. Озеленяването е изпълнено с подходящи растителни видове и ще допринесе за естетиката на крайбрежната зона.

Реализираните инвестиционни проекти „Сий Санд“ и “Green Cottage”, са съобразени с последните тенденции за връщане на хората към природата. Всички къщи са с южно или юг

оизточно изложение, гарантиращо прохлада през лятото, топлина и светлина през зимата, с цел осигуряване на комфорт през всички сезони чрез намаляване разхода за осветление и отопление. Сградите са със съвременна, изчистена визия. Правилните геометрични форми, използвани в дизайна, изразяват чувството за връзка със земята. Квадратните форми изразяват статична устойчивост и засилват чувството за уют и сигурност.

*Сегмент: медии и образование*

Като водеща медийна група в България екипът на Investor Media Group се стреми да обръща специално внимание на темата за опазването и развитието на околната среда, изменението на климата и иновациите, подпомагащи зелената трансформация. Медийната група дава своя журналистически принос в обществото чрез достоверна информация от опитни и ключови роли в сферата и запознава аудиторията с новите и полезни практики за подобряване средата на живот. Investor Media Group е част от Глобалния договор на ООН и подкрепя различни техни инициативи, включително такива, свързани с околната среда.

Националната политематична телевизия Bulgaria ON AIR използва своя глас пред обществото, за да информира с важната информация от сферата на екологията през експертния поглед на еколози, екоорганизации и институции. Телевизията често подкрепя инициативи и проекти, свързани с екообразователността и новите практики за зелено развитие.

Investor Media Group играе ключова роля в информирането на обществото и бизнеса по теми, свързани с устойчивото развитие, екологичните инициативи и ESG принципите. Чрез своите водещи медийни платформи като Bloomberg TV Bulgaria и Investor.bg, медийната група осигурява задълбочени анализи, експертни дискусии и специализирани събития, които спомагат за изграждането на информираност и ангажираност по въпросите на енергийната трансформация, зелените инвестиции и регулациите.

Ръководството непрекъснато оценява въздействието на въпросите свързани с климата. 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 Групата.

## **Въпроси, свързани с макроикономическата среда**

Средногодишния ХИПЦ към декември 2025 г. е 3,5%. Индекса отбелязва увеличение спрямо декември 2024 г. /2,6%/.

Средногодишната инфлация за 2025 г. за целия ЕС е в размер на 2,3%, в еврозоната е на ниво от 2,1%.

През 2025 г. макроикономическата среда в България оказва съществено влияние върху секторите строителство, отдаване под наем и хотелиерство. Умереният икономически растеж и стабилизирането на инфлацията създават относително предвидими условия за инвестиции и планиране на нови проекти, въпреки нарастващите разходи за труд и материали, основни стоки и услуги. Повишеното вътрешно търсене и интересът към качествени жилищни и ваканционни имоти подкрепят пазара на отдаване под наем. В хотелиерството се отчита положително влияние от ръста на туристопотока и възстановяването на туристическото търсене, особено в курортните райони. В същото време несигурността във външната икономическа среда и лихвените условия остават фактори, които изискват предпазлив подход при вземането на управленски решения.

## **2. Изявление за съответствие с МСФО и прилагане на принципа за действащо предприятие**

### **2.1. Изявление за съответствие с МСФО, приети от ЕС**

Консолидираният финансов 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.

Предприятието майка изготвя и самостоятелен финансов отчет, в който инвестициите в дъщерни предприятия се представят по цена на придобиване в съответствие с МСС 27 "Индивидуални финансови отчети". Индивидуалният финансов отчет на Холдинг Варна АД е одобрен за издаване на 23 Март 2026 г.

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

## **2.2. Дейност на Групата и прилагане на принципа за действащо предприятие**

Към датата на изготвяне на настоящия консолидиран финансов отчет ръководството е направило оценка на способността на Групата да продължи да функционира като действащо предприятие въз основа на наличната информация в обозримо бъдеще. След направените проучвания ръководството има разумни очаквания, че Групата разполага с достатъчни ресурси, за да продължи да функционира в обозримо бъдеще. Съответно те продължават да приемат принципа на действащо предприятие при изготвянето на годишния отчет и финансовите отчети.

## **3. Промени в счетоводната политика**

### **3.1. Нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, които са влезли в сила от 1 януари 2025 г.**

Групата е приела следните нови стандарти, изменения и разяснения на МСФО, издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти и одобрени от ЕС, които са в сила за консолидирания финансов отчет на Групата за годишния период, започващ на 1 януари 2025 г., но нямат съществено влияние върху финансовите резултати или финансовото ѝ състояние:

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

### **3.2. Стандарти, изменения и разяснения, които все още не са влезли в сила и не се прилагат от по-ранна дата от Групата**

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 Групата. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Групата 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 Групата.

- 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 неприети от ЕС.
- Изменения в МСФО 19 „Дъщерни дружества без публична отчетност: оповестяване на информация“, в сила от 1 януари 2027 г., все още неприети от ЕС.

#### **4. Съществена информация за счетоводна политика**

##### **4.1. Общи положения**

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

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

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

##### **4.2. Представяне на консолидирания финансов отчет**

Консолидираният финансов отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети“. Групата прие да представя консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в два отделни отчета: консолидиран отчет за печалбата или загубата и консолидиран отчет за всеобхватния доход.

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

В консолидирания отчет за финансовото състояние се представят два сравнителни периода, когато Групата:

- а) прилага счетоводна политика ретроспективно;
- б) преизчислява ретроспективно позиции в консолидирания финансов отчет; или
- в) прекласифицира позиции в консолидирания финансов отчет.

и това има съществен ефект върху информацията в консолидирания отчет за финансовото състояние към началото на предходния период.

В случаите, в които има корекции по отношение на класифицирането на елементите на финансовите отчети, съответните сравнителни данни също са били рекласифицирани с оглед осигуряването на сравнимост между отчетните периоди.

##### **4.3. Принцип за консолидация**

В консолидирания финансов отчет на Групата са включени финансовите отчети на предприятието майка и всички дъщерни предприятия към 31 декември 2025 г. Дъщерни предприятия са всички предприятия, които се намират под контрола на предприятието майка. Налице е контрол, когато предприятието майка 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. Всички дъщерни предприятия имат отчетен период, приключващ към 31 декември.

Всички вътрешногрупови сделки и салда се елиминират, включително нереализираните печалби и загуби от трансакции между дружества в Групата. Когато нереализираните загуби от вътрешногрупови продажби на активи се елиминират, съответните активи се тестват за обезценка от гледна точка на Групата. Сумите, представени във финансовите отчети на дъщерните предприятия са коригирани, където е необходимо, за да се осигури съответствие със счетоводната политика, прилагана от Групата.

Печалба или загуба и друг всеобхватен доход на дъщерни предприятия, които са придобити или продадени през годината, се признават от датата на придобиването, или съответно до датата на продажбата им.

Неконтролиращото участие като част от собствения капитал представлява дялът от печалбата или загубата и нетните активи на дъщерното предприятие, които не се притежават от Групата. Общият всеобхватен доход или загуба на дъщерното предприятие се отнася към собствениците на предприятието майка и неконтролиращите участия на базата на техния относителен дял в собствения капитал на дъщерното предприятие.

Ако Групата загуби контрол над дъщерното предприятие, всякаква инвестиция, задържана в бившето дъщерно предприятие, се признава по справедлива стойност към датата на загубата на контрол, като промяната в балансовата стойност се отразява в печалбата или загубата. Справедливата стойност на всяка инвестиция, задържана в бившето дъщерно предприятие към датата на загуба на контрол се счита за справедлива стойност при първоначално признаване на финансов актив в съответствие с МСФО 9 „Финансови инструменти“ или, където е уместно, за себестойност при първоначално признаване на инвестиция в асоциирано или съвместно контролирано предприятие. В допълнение всички суми, признати в друг всеобхватен доход по отношение на това дъщерно предприятие, се отчитат на същата база, както би било необходимо, ако Групата директно се е била освободила от съответните активи или пасиви (напр. рекласифицирани в печалбата или загубата или отнесени директно в неразпределената печалба съгласно изискванията на съответния МСФО).

Печалбата или загубата от отписването на инвестиция в дъщерно предприятие представлява разликата между i) сумата от справедливата стойност на полученото възнаграждение и справедливата стойност на всяка задържана инвестиция в бившето дъщерно предприятие и ii) балансовата сума на активите (включително репутация) и пасивите на дъщерното предприятие и всякакво неконтролиращо участие.

#### **4.4. Бизнес комбинации**

Всички бизнес комбинации се отчитат счетоводно по метода на покупката. Прехвърленото възнаграждение в бизнес комбинация се оценява по справедлива стойност, която се изчислява като сумата от справедливите стойности към датата на придобиване на активите, прехвърлени от придобиващия, поетите от придобиващия задължения към бившите собственици на придобиваното предприятие и капиталовите участия, емитирани от Групата. Прехвърленото възнаграждение включва справедливата стойност на активи или пасиви, възникнали в резултат на възнаграждения под условие. Разходите по придобиването се отчитат в печалбата или загубата в периода на възникването им.

Методът на покупката включва признаване на разграничимите активи и пасиви на придобиваното предприятие, включително условните задължения, независимо дали те са били признати във финансовите отчети на придобиваното предприятие преди бизнес комбинацията. При първоначалното признаване активите и пасивите на придобитото дъщерно предприятие са включени в консолидирания отчет за финансовото състояние по тяхната справедлива стойност, която служи като база за последващо оценяване в съответствие със счетоводната политика на Групата.

За всяка бизнес комбинация Групата оценява всяко неконтролиращо участие в придобиваното предприятие, което представлява дял от собствения му капитал и дава право на ликвидационен дял, или по справедлива стойност или по пропорционален дял на неконтролиращото участие в разграничимите нетни активи на придобиваното предприятие. Другите видове неконтролиращо участие се оценяват по справедлива стойност или, ако е приложимо, на база, определена в друг МСФО.

Репутацията се признава след определяне на всички разграничими нематериални активи. Тя представлява превишението на сумата от а) справедливата стойност на прехвърленото възнаграждение към датата на придобиване и б) размера на всяко неконтролиращо участие в придобиваното предприятие и в) в бизнес комбинация, постигната на етапи, справедливата стойност към датата на придобиване на държаното преди капиталово участие на Групата в придобиваното предприятие, над справедливата стойност на разграничимите нетни активи на придобиваното дружество към датата на придобиване. Всяко превишение на справедливата

стойност на разграничимите нетни активи над изчислената по-горе сума се признава в печалбата или загубата непосредствено след придобиването.

При бизнес комбинация, постигната на етапи, Групата преоценява държаното преди капиталово участие в придобиваното предприятие по справедлива стойност към датата на придобиване (т.е. към датата на придобиване на контрол) и признава произтичащата печалба или загуба, ако има такива, в печалбата или загубата. Сумите, признати в другия всеобхватен доход от дялово участие в придобиваното предприятие преди датата на придобиване на контрол, се признават на същата база, както ако Групата се е освободила директно от държаното преди капиталово участие.

Ако първоначалното счетоводно отчитане на бизнес комбинацията не е приключено до края на отчетния период, в който се осъществява комбинацията, Групата отчита провизорни суми за статиите, за които отчитането не е приключило. През периода на оценяване, който не може да надвишава една година от датата на придобиване, Групата коригира със задна дата тези провизорни суми или признава допълнителни активи или пасиви, за да отрази новата получена информация за фактите и обстоятелствата, които са съществували към датата на придобиване и, ако са били известни, щяха да повлияят на оценката на сумите, признати към тази дата.

Всяко възнаграждение под условие, дължимо от придобиващия, се признава по справедлива стойност към датата на придобиване и се включва като част от прехвърленото възнаграждение в замяна на придобиваното предприятие. Последващи промени в справедливата стойност на възнаграждението под условие, което е класифицирано като актив или пасив, се признават в съответствие с изискванията на МСФО 9 „Финансови инструменти“ или в печалбата или загубата или като промяна в другия всеобхватен доход. Ако възнаграждението под условие е класифицирано като собствен капитал, то не се преоценява до окончателното му уреждане в собствения капитал. Промени в справедливата стойност на възнаграждението под условие, които представляват провизорни суми през периода на оценяване, се отразяват ретроспективно за сметка на репутацията.

#### **4.5. Сделки с неконтролиращи участия**

Промени в дела на Групата в собствения капитал на дъщерно дружество, които не водят до загуба на контрол, се третират като трансакции със собственици на Групата. Отчетните стойности на дела на Групата и на неконтролиращите участия се коригират с цел отразяването на промяната на относителния им дял в капитала на дъщерното дружество. Всяка разлика между сумата, с която са променени неконтролиращите участия, и справедливата стойност на полученото или платено възнаграждение, се признава директно в собствения капитал и се отнася към собствениците на дружеството-майка.

#### **4.6. Инвестиции в асоциирани предприятия**

Асоциирани са тези предприятия, върху които Групата е в състояние да оказва значително влияние, но които не са нито дъщерни предприятия, нито съвместно контролирани предприятия. Инвестициите в асоциирани предприятия се признават първоначално по себестойност, а впоследствие се отчитат по метода на собствения капитал. В себестойността на инвестицията се включват разходите по нейното придобиване.

Репутация или корекции в справедливата стойност на дела на Групата в асоциираното предприятие се включва в стойността на инвестицията.

Всички последващи промени в размера на участието на Групата в собствения капитал на асоциираното предприятие се признават в балансовата стойност на инвестицията. Промени, дължащи се на печалбата или загубата, реализирана от асоциираното предприятие, се отразяват в консолидирания отчет за печалбата или загубата на ред „Печалба/(Загуба) от инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал“. Тези промени включват последваща амортизация или обезценка на определената при придобиването справедлива стойност на активи и пасиви на асоциираното предприятие.

Промените в другия всеобхватен доход на асоциираното предприятие, както и в позиции, признати директно в собствения капитал на асоциираното предприятие, се признават съответно в другия всеобхватен доход или в собствения капитал на Групата. В случаите, в които делът на Групата в реализираните загуби на асоциираното предприятие надвиши размера на участието ѝ в асоциираното предприятие, включително и необезпечените вземания, Групата не признава своя дял в по-нататъшните загуби на асоциираното предприятие, освен ако Групата няма поети договорни или фактически задължения или е извършила плащания от името на асоциираното

предприятие. Ако впоследствие асоциираното предприятие реализира печалби, Групата признава своя дял дотолкова, доколкото делът на печалбата надвиши натрупания дял на загубите, които не са били признати по-рано.

Нереализираните печалби и загуби от транзакции между Групата и нейните асоциирани предприятия се елиминират до размера на дела на Групата в тези предприятия. Когато се елиминират нереализирани загуби от продажби на активи, съответните активи се тестват за обезценка от гледна точка на Групата.

Сумите, отразени във финансовите отчети на асоциираните предприятия, са преизчислени, където е необходимо, за да се осигури съответствие със счетоводната политика на Групата.

При загуба на значително влияние над асоциирано дружество Групата оценява и признава всяка запазена инвестиция в него по справедлива стойност. Всяка разлика между балансовата стойност на инвестицията в асоциираното дружество при загуба на значителното влияние и сумата от справедливата стойност на запазеното участие и постъпленията при отписването се признава в печалбата или загубата.

Ако дяловото участие в асоциираното дружество е намалено, но без загуба на значително влияние, само пропорционална част от сумите, признати в другия всеобхватен доход, се рекласифицира в печалбата или загубата.

#### **4.7. Сделки в чуждестранна валута**

Сделките в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута на съответното дружество от Групата 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.

Функционалната валута на отделните дружества от Групата не е променяна в рамките на отчетния период.

При консолидация всички активи и пасиви се преизчисляват в български лева по заключителния курс към датата на консолидирания финансов отчет. Приходите и разходите са преизчислени във валутата на представяне на Групата по средния курс за отчетния период. Валутните курсови разлики водят до увеличение или намаление на другия всеобхватен доход и се признават в резерва от преизчисления в собствения капитал. При освобождаването от нетна инвестиция в чуждестранна дейност натрупаните валутни разлики от преизчисления, признати в собствения капитал, се рекласифицират в печалбата или загубата и се признават като част от печалбата или загубата от продажбата. Репутацията и корекциите, свързани с определянето на справедливи стойности към датата на придобиване, се третират като активи и пасиви на чуждестранното предприятие и се преизчисляват в български лева по заключителния курс.

#### **4.8. Отчитане по сегменти**

Ръководството определя оперативните сегменти на базата на основните продукти и услуги, които предлага Групата, както следва:

##### **1. Финансови услуги – включва следните дейности:**

Извършване на територията на Република България на: инвестиционни услуги – приемане и предаване на нареждания във връзка с ценни книжа, включително посредничество за сключване на сделки във връзка с ценни книжа; изпълнение на нареждания за покупка или продажба на ценни книжа за сметка на клиенти; управление в съответствие със сключен с клиента договор на индивидуален портфейл, включващ ценни книжа, по собствена преценка без специални нареждания на клиента; предоставяне на индивидуални инвестиционни консултации на клиент по собствена инициатива или по искане на клиента по отношение на една или повече сделки, свързани с ценни книжа; предлагане за първоначална продажба на ценни книжа без безусловно и неотменимо задължение за придобиване на ценни книжа за собствена сметка; съхранение и администриране на ценни книжа за сметка на клиента, включително попечителска дейност (държане на ценни книжа и на пари на клиенти в депозитарна институция) и свързаните с нея услуги като управление на постъпилите парични средства (предоставените обезпечения); предоставяне на заеми за извършване на сделки с ценни книжа, при условие че лицето, което предоставя заема, участва в сделката при условията и по ред, определени с наредба; консултации на дружества относно капиталовата структура, промишлената стратегия и свързаните с това въпроси и консултации и услуги,

свързани със сливания и покупка на предприятия; сделки с чуждестранни средства за плащане доколкото те са свързани с предоставяните инвестиционни услуги; инвестиционни изделия и финансови анализи или други форми на общи препоръки, свързани със сделки с ценни книжа; услуги, свързани с дейността по предлагане за първоначална продажба на ценни книжа;

Управление на дейността на колективни инвестиционни схеми и на инвестиционни дружества от затворен тип, включващо управление на инвестициите; администриране на дяловете или акциите, включително правни и счетоводни услуги във връзка с управлението на активите, искания за информация на инвеститорите, оценка на активите и изчисляване на цената на дяловете или акциите, контрол за спазване на законовите изисквания, водене на книгата на притежателите на дялове или акционерите, разпределение на дивиденди или други плащания, издаване, продажба и обратно изкупуване на дялове или акции, изпълнение на договори, водене на отчетност; маркетингови услуги; управление в съответствие със сключен с клиента договор на индивидуален портфейл, включително такъв на институционален инвеститор, включващ ценни книжа по собствена преценка без специални нареждания на клиента; предоставяне на инвестиционни консултации относно ценни книжа.

### **2. Хотелиерство и развлекателни дейности – включва следните дейности:**

Хотелиерска и ресторантьорска дейност, външно-икономическа дейност, продажба на стоки от внос и местно производство, организиране и провеждане на музикално-артистична дейност; организиране на екскурзии в страната и чужбина; предоставяне на транспортни, информационни, комунално-битови, рекламни, спортни, анимационни, културни и други допълнителни услуги, свързани с международния вътрешен туризъм; туроператорска дейност и туристическа агентска дейност след получаване на лиценз; придобиване.

### **3. Проектантски услуги – включва следните дейности:**

Проучвателни, проектантски, консултантски и експертни услуги в областта на архитектурата, благоустройството, строителството и инвестиционното осигуряване; строителен инженеринг.

### **4. Управление на недвижими имоти – включва следните дейности:**

Извършване на строежи и подобрения върху недвижими имоти, оборудване и обзавеждане на имотите с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и/или последващата им продажба.

### **5. Медии и образование – включва следните дейности:**

- Изграждане на обществени далекосъобщителни мрежи и кабелни разпределителни системи за радио и телевизионни сигнали; предоставяне на далекосъобщителни услуги чрез далекосъобщителни мрежи; сделки с интелектуална собственост; създаване и разпространение на радио и телевизионни програми; комисионна и посредническа дейност, рекламна, издателска и разпространителска дейност;
- предоставяне на информация под формата на новини, анализи и бази данни за финансовите резултати на дружествата, чиито ценни книжа се търгуват на Българска фондова борса-София АД, за съществени корпоративни събития относно тези дружества и за сделките, сключвани с акциите и облигациите им, както и предоставянето на информационни и други интернет услуги: новини и анализи, интернет реклама и платформи за комуникация;
- Предоставяне на обучение за придобиване на висше образование по застраховане и финанси.

Всеки от тези оперативни сегменти се управлява отделно, тъй като за всяка продуктова линия се използват различни технологии, ресурси и маркетингови подходи. Всички сделки между сегментите се осъществяват по цени на съответстващи сделки между независими страни.

При отчитането по сегменти според МСФО 8 „Оперативни сегменти“ Групата прилага политика на оценяване, съответстваща на политиката на оценяване, използвана в консолидирания финансов отчет.

Не са настъпили промени в методите за оценка, използвани за определяне на печалбата или загубата на сегментите в предходни отчетни периоди. Не се прилага асиметрично разпределение между сегментите.

## **4.9. Приходи**

### **4.9.1. Приходи в обхвата на МСФО 15**

Основните приходи, които Групата генерира са свързани с предоставянето на хотелиерски и развлекателни услуги, както и свързаните с тях продажба на хранителни и нехранителни продукти, рекламни услуги, предоставяне на

кабелни и интернет услуги, услуги по посредничество и управление на финансови активи, проектантски и проучвателни услуги. Приходите свързани с инвестициите в имоти са свързани с отдаване под наем по договори за лизинг. Информация за видовете приходи по различните сегменти на Групата са представени в пояснение 4.8.

За да определят дали и как да признаят приходи, Дружествата от Групата 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 Групата удовлетвори задълженията за изпълнение, прехвърляйки обещаните стоки или услуги на своите клиенти.

Групата 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 Групата удовлетвори задължение за изпълнение, преди да получи възнаграждението, то признава в консолидирания отчет 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.

#### **4.9.1.1. Приходи, които се признават с течение на времето**

##### ***Приходи от продажба на пакетни туристически услуги и други продажби, съпътстващи туристическата дейност***

Групата предоставя основно пакетни туристически услуги, включващи настаняване(нощувки и хранене) на туристи в собствени хотелски комплекси на база „all inclusive“ , които определя като едно задължение за изпълнение. Групата продава услугите си в комбинация с допълнителни услуги, като информационен коктейл, достъп до спортни съоръжения и др. Ръководството е оценило, че тези допълнителни услуги не са разграничими сами по себе си и в контекста на договора и не представляват отделно задължение за изпълнение. Приходите от продажба на пакетни туристически услуги се признават по метода „в течение на времето“ тъй като клиентът получава и консумира ползите едновременно с изпълнението на услугите от страна на дружеството. Приходите се признават в размер на фиксирана сума към съответната дата в размер на възнаграждението, което Групата има право да получи и съответстващо на извършената дейност от него към тази дата.

Като продажби, съпътстващи туристическата дейност Групата определя ресторантьорски продажби на хранителни продукти и напитки, паркинг услуги, спортно-анимационни и водноатракционни услуги, балнеоложки и спа услуги и др. Основната част от другите продажби представляват продажби на напитки, хранителни продукти и кухненска продукция и продажба на балнеоложки и спа услуги за които е възприет следния подход на отчитане:

- Напитки и хранителни стоки. Групата е оценило, че признаването на приходите от продажба на стоките ще става по метода „в точно определен времеви момент“, когато контролът върху стоката се прехвърли към клиента. Това обичайно става с предаването на стоката на клиента.
- балнеоложки и спа услуги се признават по метода „в течение на времето“ тъй като клиентът получава и се наслаждава на предоставената услуга.

##### ***Приходи от кабелни и интернет услуги***

Приходите от кабелни и интернет услуги 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.

##### ***Приходи от реклама***

Приходите от рекламни услуги 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.

### **Приходи от продажба на други услуги**

Приходите от продажби на услуги по поддръжка на инфраструктура, поддръжка на жилищни комплекси, абонаментни технически и административни услуги и др. подобни услуги с рутинен и периодичен характер се признават по метода „в течение на времето“ тъй като клиентът получава и консумира ползите едновременно с изпълнението на услугите от страна на Групата. Приходите се признават в размер на фиксирана сума към съответната дата в размер на възнаграждението, което Групата има право да получи и съответстващо на извършената дейност от Групата към тази дата.

#### **4.9.1.2. Приходи, които се признават към определен момент**

##### **Продажба на хранителни и нехранителни стоки**

Приход от продажбата на хранителни и нехранителни стоки в търговските обекти на Групата се признава, когато Групата е прехвърлило на купувача контрола върху предоставените стоки. Счита се, че контролът се прехвърля на купувача, когато клиентът е приел стоките без възражение.

##### **Продажба на стоки и други материални запаси**

Приход от продажбата на стоки, включително строителна продукция се признава, когато Групата е прехвърлила на купувача контрола върху предоставените стоки. Счита се, че контролът се прехвърля на купувача, когато клиентът е приел стоката без възражение.

##### **Продажба на активи**

Приход от продажбата на имоти се признава, когато Групата е прехвърлила на купувача контрола върху предоставените имоти. Счита се, че контролът се прехвърля на купувача, когато приключват законовите процедури и клиентът е приел имота без възражение.

#### **4.9.2. Приходи извън обхвата на МСФО 15**

##### **4.9.2.1. Приходи от лизинг**

Групата отчита приходи от предоставени под наем инвестиционни имоти и приходи от предоставяне на морски плажове за експлоатация от подизпълнители. Приходите се признават на линейна база за периода в който реално се експлоатират обектите и генерират разходи

##### **4.9.2.2. Приходи от лихви и дивиденди**

Приходите от лихви се отчитат текущо по метода на ефективния лихвен процент.

Приходите от дивиденди, различни от приходите от инвестиции в асоциирани предприятия, се признават в момента на възникване на правото за получаване на плащането.

#### **4.10. Оперативни разходи**

Оперативните разходи се признават в печалбата или загубата при ползването на услугите или на датата на възникването им в съответствие с принципите на начисляване и съпоставимост.

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.

#### **4.11. Разходи за лихви и разходи по заеми**

Разходите за лихви се отчитат текущо по метода на ефективния лихвен процент.

Разходите по заеми основно представляват лихви по заемите на Групата. 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 се признават като разход за периода, в който са

възникнали, в консолидирания отчет за печалбата или загубата на ред „Финансови разходи“ и „Други финансови позиции“.

Когато са получени заеми без конкретно целево предназначение и те са използвани за придобиването на един отговарящ на условията актив, размерът на разходите по заеми, които могат да се капитализират, се определя чрез прилагане на процент на капитализация към разходите по този актив. Процентът на капитализация е среднопретеглената величина на разходите по заеми, отнесени към заемите на Групата, които са непогасени през периода, като се изключат заемите, получени специално за целите на придобиване на един отговарящ на условията актив.

#### **4.12. Правителствени дарения**

Правителствените дарения са помощ от правителството под формата на прехвърляне на ресурси към Групата в замяна на минали или бъдещо съответствие с определени условия по отношение на оперативните дейности на Дружествата в нея. 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 Групата.

Правителствени дарения, включително непарични дарения по справедлива стойност, не се признават, докато няма разумна гаранция, че:

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

Групата 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 консолидирания отчет за финансовото състояние при отчитане на съответния разход.

Безвъзмездните средства, предоставени от държавата на Групата, са свързани със суми във връзка с правителствено финансиране като компенсации за разхода на ел. енергия през периода.

#### **4.13. Репутация**

Репутацията представлява бъдещите икономически ползи, произтичащи от други активи, придобити в бизнес комбинация, които не са индивидуално идентифицирани и признати отделно. Вижте пояснение 4.4 за информацията относно първоначалното определяне на репутацията. За целите на теста за обезценка репутацията се разпределя към всяка една единица, генерираща парични потоци, на Групата (или група от единици, генериращи парични потоци), която се очаква да има ползи от бизнес комбинацията, независимо от това дали други активи или пасиви на придобитото дружество са разпределени към тези единици. Репутацията се оценява по стойност на придобиване, намалена с натрупаните загуби от обезценка. Вижте пояснение 4.17 за информацията относно тестовете за обезценка.

При отписване на единица, генерираща парични потоци, съответната част от репутацията се включва в определянето на печалбата или загубата от отписването.

#### **4.14. Други нематериални активи**

*Разяснение 12, Споразумение за концесионна услуга*

Групата е страна по Договор за концесия с Община Балчик от 5 септември 2006 година, като концесия за услуга и концесия за строителство – право за построяване, реконструкция, модернизация, разширяване и ползване на яхтено пристанище “Балчик”, (яхтено пристанище по смисъла на чл. 108 от ЗМПВВПРБ – публична общинска собственост). Концесията е за период от 35 години с опция за удължаване на срока с 15 години. При отчитане на концесионният договор са приложени изискванията на Разяснение 12 на КРМСФО, в съответствие с което в консолидирания финансов отчети на Групата е признат нематериален актив – за платена еднократна такса в размер на 5 хил. лв., който е представен като част от актива „оперативни права“.

Нематериалният актив възниква въз основа на еднократно концесионно възнаграждение по договора за концесия, съгласно който на Групата е предоставено специално право на ползване на публични активи за предоставяне на пристанищни услуги. Правото на собственост върху съществуващите публични активи е на Концедента за срока на концесията, но Концесионерът има изключителното и специално право да ползва съществуващите публични активи. Правото на собственост върху нови публични активи преминава към Концедента от датата, на която те са придобити или пуснати в експлоатация от Концесионера. Групата няма право да получава каквото и да е плащане от Концедента във връзка с придобиването, изграждането, монтирането или създаването на каквито и да били нови публични активи.

Нематериалния актив се отчита по цена на придобиване, намален с натрупаната амортизация и загуби от обезценка.

#### *Други нематериални активи*

Други нематериални активи включват системен, приложен и специализиран софтуер, права по концесионни договори, лицензии за излъчване, авторски права и други. 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, при което капитализираните разходи се амортизират въз основа на линейния метод през оценения срок на полезен живот на активите, тъй като се счита, че той е ограничен. При придобиване на нематериален актив в резултат на бизнес комбинация себестойността му е равна на справедливата стойност в деня на придобиването.

Последващото оценяване на авторските права се извършва по преоценена стойност, която е равна на справедливата стойност към датата на преоценката, намалена с натрупаните в последствие амортизации и загуби от обезценка. Направените преоценки се представят в консолидирания отчет за всеобхватния доход и се отчитат за сметка на собствения капитал (преоценен резерв), ако не се предхождат от начислени преди това разходи. При продажба или отписване на преоценения актив, останалият преоценен резерв се отразява за сметка на неразпределената печалба.

Последващото оценяване на всички останали нематериални активи се извършва по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в консолидирания отчет за печалбата или загубата за съответния период.

Последващите разходи, които възникват във връзка с другите нематериални активи след първоначалното им признаване, се признават в консолидирания отчет за печалбата или загубата в периода на тяхното възникване, освен ако благодарение на тях активът може да генерира повече от първоначално предвидените бъдещи икономически ползи и 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 другите нематериални активи се преценяват от ръководството на Групата към всяка отчетна дата.

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

- Програмни продукти	2-10 години
- Оперативни права	7-35 години
- Други	2-70 години

Разходите за амортизация са включени в консолидирания отчет за печалбата или загубата на ред „Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи“.

Печалбата или загубата от продажбата на други нематериални активи се определя като разлика между постъпленията от продажбата и балансовата стойност на активите и се отразява в консолидирания отчет за печалбата или загубата на ред „Печалба от продажба на нетекущи активи“.

Избраният праг на същественост за другите нематериални активи на Групата е в размер на 700 лв.

#### **4.15. 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 консолидирания отчет за печалбата или загубата за съответния период.

Последващите разходи, свързани с определен актив от имоти, машини и съоръжения, се прибавят към балансовата сума на актива, когато е вероятно Групата 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 на подобни собствени активи на Групата, 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:

- Сгради	16-100 години
- Машини и съоръжения	2-100 години
- Транспортни средства	4-20 години
- Стопански инвентар	2-15 години
- Компютри	2-5 години
- Други	2-15 години

Разходите за амортизация са включени в консолидирания отчет за печалбата или загубата на ред „Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи“.

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

Избраният праг на същественост за имоти, машини и съоръжения на Групата е в размер на 700 лв.

#### **4.16. Отчитане на лизинговите договори**

##### **Групата като лизингополучател**

За всеки нов сключен договор Дружествата от Групата преценяват дали той 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, Групата 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
- Групата 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
- Групата има право да ръководи използването на идентифицирания актив през целия период на ползване.

Групата 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 Групата като лизингополучател**

На началната дата на лизинговия договор Групата 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.

Групата 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. Групата също така преглежда активите с право на ползване за обезценка, когато такива индикатори съществуват.

На началната дата на лизинговия договор Групата 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 Групата.

За да определи диференциалния лихвен процент, Групата 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.

Групата е избрала да отчита лизинга на активи с ниска стойност и краткосрочни лизингови договори, 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.

В отчета за финансовото състояние, активите с право на ползване са включени в имоти, машини и съоръжения, а задълженията по лизингови договори са включени в „заеми и други финансови пасиви“ представени на отделен ред.

#### **Групата като лизингодател**

Счетоводната политика на Групата, съгласно МСФО 16, не се е променила спрямо сравнителния период.

Като лизингодател, Групата 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.

#### **4.17. Тестове за обезценка на репутация, други нематериални активи и имоти, машини и съоръжения**

При изчисляване на размера на обезценката Групата 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. Репутацията е отнесена към единиците, генериращи парични потоци, които вероятно ще извличат ползи от съответната бизнес комбинация и които представляват най-ниското ниво в Групата, на което ръководството наблюдава репутацията.

Единиците, генериращи парични потоци, към които е отнесена репутацията, 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 Групата 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 Групата, 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 Групата.

Загубите от обезценка на единица, генерираща парични потоци, се разпределят в намаление на балансовата стойност първо на репутацията, отнасяща се към тази единица, и след това на останалите активи от единицата, пропорционално на балансовата им стойност. С изключение на репутацията за всички други активи на Групата 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.

#### **4.18. Инвестиционни имоти**

Групата отчита като инвестиционни имоти земя и сгради, 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 консолидирания отчет за финансовото състояние по пазарните им стойности. Те се определят 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 продажба на даден инвестиционен имот се признава незабавно в печалбата или загубата и се представя в консолидирания отчет за печалбата или загубата на ред „Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти“.

Приходите от наем и оперативните разходи, свързани с инвестиционни имоти, се представят в консолидирания отчет за печалбата или загубата съответно на ред „Приходи от продажби“ и ред „Други разходи“, и се признават, както е описано в пояснение 4.9 и пояснение 4.10.

#### **4.19. Финансови инструменти съгласно МСФО 9**

##### **4.19.1. Признаване и отписване**

Финансовите активи и финансовите пасиви се признават, когато Групата 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.

##### **4.19.2. 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.
- Класификацията на финансовите активи се определя на базата на следните две условия:
- бизнес моделът на Групата 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 редове съответно на ред „Очаквани кредитни загуби“.

#### **4.19.3. Последващо оценяване на финансовите активи**

##### **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:

- Групата 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 определими 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.

##### **в т.ч.: 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. Групата 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.

##### **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**

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

- Групата 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.

Измененията на справедливата стойност на този клас финансови активи (обезценка/преоценка) се отчита през друг всеобхватен доход, респективно коригира резерв от последващи оценки.

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.

#### **4.19.4. Очаквани кредитни загуби на финансови 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 стандарта, 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 не зависи от настъпването на събитие с кредитна загуба. Вместо това Групата 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.

При прилагането на този 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);
- „Фаза 3“ обхваща финансови активи, които имат обективни доказателства за обезценка към отчетната дата.

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 Групата 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).

##### *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.

##### *Търговски и други вземания*

Размерът на очакваните кредитни загуби при търговските вземания се формира по опростен подход. Извършва се чрез:

- провизионна матрица, основана на исторически наблюдавани проценти на неизпълнение и неплащане по времеви диапазони на просрочие, коригирани с допълнителни предположения и приблизителни оценки, ориентирани към възможни промени в тези проценти, базирани на макроикономически или специфични фактори и/или
- 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.

##### *Закупени или първоначално създадени финансови активи с кредитна обезценка*

След първоначалното признаване на финансов актив с кредитна обезценка, Групата признава единствено кумулативните промени в очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмент, като коректив за загуби за закупените или първоначално създадените финансови активи с кредитна обезценка.

Към всяка отчетна дата Групата признава в печалбата или загубата стойността на промяната в очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента като печалба или загуба от обезценка. Групата признава благоприятните

промени в очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента като печалба от обезценка, дори ако очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента са по-малки от размера на очакваните кредитни загуби, които са били включени в приблизително оценените парични потоци при първоначалното признаване.

#### *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.

#### **4.19.5. Класификация и оценяване на финансовите пасиви**

Финансовите пасиви на Групата включват получени заеми 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 Групата не е определила 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, с изключение на деривативи и финансови пасиви, които са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата или загубата.

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.

#### **4.19.6. 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 Групата. В този случай се признава задължение към другата страна по договора в отчета за финансовото състояние, когато Групата получи паричното възнаграждение.

Аналогично, когато Групата 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.

#### **4.20. Материални запаси**

Материалните запаси включват материали и консумативи, стоки, продукция и незавършено производство. В себестойността на материалните запаси се включват директните разходи по закупуването или производството им, преработката и други преки разходи, свързани с доставката им, както и част от общите производствени разходи, определена на базата на нормален производствен капацитет. Финансовите разходи не се включват в стойността на материалните запаси. Към края на всеки отчетен период материалните запаси се оценяват по по-ниската от себестойността им и тяхната нетна реализуема стойност. Сумата на всяка обезценка на материалните запаси до нетната им реализуема стойност се признава като разход за периода на обезценката.

Нетната реализуема стойност представлява очакваната продажна цена на материалните запаси, намалена с очакваните разходи по продажбата. В случай че материалните запаси са били вече обезценени до нетната им реализуема стойност и в последващ отчетен период се окаже, че условията, довели до обезценката, не са вече налице, то се възприема новата им нетна реализуема стойност. Сумата на възстановяването може да бъде само до размера на балансовата стойност на материалните запаси преди обезценката. Сумата на обратно възстановяване

на стойността на материалните запаси се отчита като намаление на разходите за материали за периода, в който възниква възстановяването.

Групата определя разходите за материални запаси като използва метода среднопретеглена стойност.

Групата определя разходите по строителна продукция като използва метода конкретно определена стойност.

При продажба на материалните запаси тяхната балансова стойност се признава като разход в периода, в който е признат съответният приход.

#### **4.21. 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 консолидирания финансов отчет. Текущият данък е дължим върху облагаемия доход, който се различава от печалбата или загубата в консолидирания финансов отчет. 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 репутация или при първоначалното признаване на актив или пасив, освен ако съответната транзакция не е бизнес комбинация или засяга данъчната или счетоводната печалба. Отсрочени данъци за временни разлики, свързани с акции в дъщерни предприятия не се предвиждат, ако обратното проявление на тези временни разлики се контролира от Групата и е вероятно то да не настъпи в близко бъдеще.

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. Относно преценката на ръководството за вероятността за възникване на бъдещи облагаеми доходи, чрез които да се усвоят отсрочени данъчни активи, вижте пояснение 4.26.

Отсрочени данъчни активи и пасиви се компенсират, само когато Групата 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 свързвани 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.

#### **4.22. Пари и парични еквиваленти**

Парите и паричните еквиваленти се състоят от налични пари в брой, парични средства по банкови сметки и срочни депозити до 12 месеца.

#### **4.23. Собствен капитал, резерви и плащания на дивиденди**

Акционерният капитал отразява номиналната стойност на емитираните акции на дружеството-майка.

Резервите на Групата са както следва:

- Общите резерви се формират по силата на нормативни актове;
- 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;
- В преоценъчни резерви се включват печалби и загуби от преоценка на нефинансови активи;
- Резервът от преоценка на финансови инструменти включва печалби и загуби от преоценка на финансови активи отчитани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход.

- Резерви от преоценки по планове с дефинирани доходи включва актюерски печалби или загуби във връзка с планове по дефинирани доходи
- В други резерви се включват разпределени печалби от минали периоди.

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 консолидирания отчет за финансовото състояние (с изключение на дивидентите, разпределени към не контролиращото участие), когато дивидентите са одобрени за разпределение от общото събрание акционерите преди края на отчетния период.

Всички транзакции със собствениците на дружеството-майка, ако има такива, се представят отделно в консолидирания отчет за промените в собствения капитал.

#### **4.24. Пенсионни и краткосрочни възнаграждения на служителите**

Групата отчита краткосрочни задължения по компенсиреми отпуски, възникнали поради неизползван платен годишен отпуск в случаите, в които се очаква той да бъде 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 надници, 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, Групата е задължена да му изплати обезщетение в размер до шест брутни работни заплати. Групата е начислила 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.

Групата дължи пенсионни възнаграждения на служителите си по планове с дефинирани доходи и по планове с дефинирани вноски.

Планове с дефинирани вноски са пенсионни планове, по които Групата внася фиксирани вноски в независими дружества. Групата няма други правни или договорни задължения след изплащането на фиксираните вноски. Групата плаща фиксирани вноски по държавни програми и пенсионни осигуровки за няколко служителя във връзка с плановете с дефинирани вноски. Вноските по плановете се признават за разход в периода, в който съответните услуги са получени от служителя.

Планове, които не отговарят на дефиницията за планове с дефинирани вноски, се определят като планове с дефинирани доходи. Планове с дефинирани доходи са пенсионни планове, при които сумата, която служителят ще получи след пенсиониране, се определя от неговия стаж и последното му възнаграждение. Правните задължения за изплащането на дефинираните доходи остават задължения на Групата, дори ако планът на активите не покрива плана с дефинирани доходи. Планът на активите може да включва активи, специално предназначени за финансирането на дългосрочните задължения по плановете с дефинирани доходи, както и определени застрахователни полици.

Задължението, признато в консолидирания отчет за финансовото състояние относно планове с дефинирани доходи, представлява настоящата стойност на задължението по изплащане на дефинирани доходи към края на отчетния период, намалена със справедливата стойност на активите по плана.

Ръководството на Групата оценява задължението по изплащане на дефинирани доходи веднъж годишно с помощта на независим актюер. Оценката на задълженията е базирана на стандартни проценти на инфлацията, очакван ръст на заплатите и смъртност. Дисконтовите фактори се определят към края на всяка година като се взема предвид доходността на висококачествени корпоративни облигации, които са деноминирани във валутата, в която доходите ще бъдат платени и са с падеж, близък до този на съответните пенсионни задължения.

Актюерските печалби или загуби се признават в другия всеобхватен доход.

Нетните разходи за лихви, свързани с пенсионните задължения, са включени в консолидирания отчет за печалбата или загубата на ред „Разходи за персонала“. Всички други разходи, свързани с разходи за пенсионни възнаграждения на служителите, са включени на ред „Разходи за персонала“.

Краткосрочните доходи на служителите, включително и полагаемите се отпуски, са включени в текущите пасиви на ред „Пенсионни и други задължения към персонала“ по недисконтирана стойност, която Групата очаква да изплати.

#### **4.25. 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 Групата и сумата на задължението може да бъде надеждно оценена. Възможно е да съществува несигурност относно срочността или сумата на изходящия паричен поток. 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 засегнатите лица. 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, включително 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.

Обещанията от трети лица във връзка с дадено задължение, които Групата със сигурност ще получи, се признават като отделен актив. Възможно е този актив да не надвишава стойността на съответната провизия.

Провизиите се преразглеждат в 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, освен ако не става въпрос за бизнес комбинация (вж. пояснение 4.4). При бизнес комбинация условните задължения се признават при разпределянето на цената на придобиване към активите и пасивите, придобити в бизнес комбинацията. 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 Групата в пояснение 34.

#### **4.26. Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика**

Значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводната политика на Групата, които оказват най-съществено влияние върху консолидирания финансов отчет, са описани по-долу. Основните източници на несигурност при използването на приблизителните счетоводни оценки са описани в пояснение 4.27

##### **4.26.1. Срок на лизинговите договори**

При определяне на срока за лизинговите договори, ръководството взема предвид всички факти и обстоятелства, които създават икономически стимул да упражняват опция за удължаване или не упражняват опция за прекратяване. Опциите за удължаване (или периодите след опциите за прекратяване) са включени в срока на лизинга само ако е достатъчно сигурно, че лизинговият договор е удължен (или не е прекратен).

##### **4.26.2. Отсрочени данъчни активи**

Оценката на вероятността за бъдещи облагаеми доходи за усвояването на отсрочени данъчни активи се базира на последната одобрена бюджетна прогноза, коригирана относно значими необлагаеми приходи и разходи и специфични ограничения за пренасяне на неизползвани данъчни загуби или кредити. Ако надеждна прогноза за облагаем доход предполага вероятното използване на отсрочен данъчен актив особено в случаи, когато активът може да се употреби без времево ограничение, тогава отсроченият данъчен актив се признава изцяло. Признаването на отсрочени данъчни активи, които подлежат на определени правни или икономически ограничения или несигурност, се преценява от ръководството за всеки отделен случай въз основа на специфичните факти и обстоятелства.

#### **4.26.3. Дългови инструменти, оценявани по амортизирана стойност**

Анализът и намеренията на ръководството са потвърдени от бизнес модела на държане на дълговите инструменти, които отговарят на изискванията за получаване на плащания единствено на главница и лихви и държане на активите до събирането на договорените парични потоци от облигациите, които са класифицирани като дългови инструменти, оценявани по амортизирана стойност. Това решение е съобразено с текущата ликвидност и капитала на Групата.

#### **4.27. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки**

При изготвянето на консолидирания финансов 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.

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.

##### **4.27.1. Обезценка на нефинансови активи и репутация**

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 Групата 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. Действителните резултати могат да се различават и да наложат значителни корекции в активите на Групата през следващата отчетна година.

Към 31.12.2025 г., Групата не е извършвала детайлни тестове за обезценка на активи с балансова стойност в размер на 8 733 хил. лв., поради ограничените възможности за употреба и липсата на достатъчно пазарни аналози за формиране на пазарна стойност на актива. Притежаваните имоти са обект на регулация Натура 2000, в резултат на което възможностите за експлоатация и реализация на активите са силно ограничени.

За останалите активи в регулация, Ръководството извършва годишен анализ за наличие на индикации за обезценка. При извършването на анализа за индикации за обезценка на нефинансовите активи, ръководството на Групата е взело предвид влошената икономическа обстановка като част от външните фактори, които влияят на стойността на активите или паричните потоци, които те генерират.

На база извършените анализи и направени предположения, ръководството на Групата е достигнало до заключението, че възстановимата стойност на нефинансовите активи надвишава тяхната балансова стойност и следователно няма необходимост от признаване на загуби от обезценка.

Групата разполага с оценки изготвени от независими оценители за значимите притежавани имоти, които потвърждават че тяхната пазарната стойност превишава тяхната балансова стойност.

##### **4.27.2. Полезен живот на материални и нематериални активи**

Ръководството преразглежда полезния живот на амортизируемите дълготрайни 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 Групата.

Ръководството е извършило анализ върху притежаваните нематериални активи и е определила:

- нематериалните активи включени в категории „Права върху собственост“ (уебсайтове и търговските марки), както и „Лицензиите за радио и телевизия“ като активи с неограничен полезен живот. Същите не се амортизират, а се тестват за обезценка ежегодно.
- нематериални активи в категория „Авторски права“ да имат ограничен полезен живот до 70 години съгласно чл. 28а и чл. 29 от Закона за Авторското Право и сродните му права.
- нематериални активи в категория „Програмни продукти“ да имат ограничен полезен живот до 10 години в зависимост от очакванията на ръководството за времето на използване на актива в дейността на Групата

Преносните стойности на активите са анализирани в пояснение 9 и пояснение 10. Действителният полезен живот може да се различава от направената оценка поради техническо и морално изхабяване, предимно на софтуерни продукти и компютърно оборудване.

#### **4.27.3. Материални запаси**

Материалните запаси се оценяват по по-ниската стойност от цената на придобиване и нетната реализуема стойност. При определяне на нетната реализуема стойност ръководството взема предвид най-надеждната налична информация към датата на приблизителната оценка. Основната дейност на Групата не е изложена на технологични промени, които могат да доведат до резки изменения в продажните цени. Бъдещата реализация на балансовата стойност на материалните запаси 14 655 хил. лв. (2024 г.: 19 967 хил. лв.) се влияе от развитието на дейността на Групата.

#### **4.27.4. Измерване на очаквани кредитни загуби**

Кредитните загуби представляват разликата между всички договорни парични потоци, дължими на Групата и всички парични потоци, които Групата очаква да получи. Очакваните кредитни загуби са вероятно претеглена оценка на кредитните загуби, които изискват преценката на Групата. 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).

#### **4.27.5. Задължение за изплащане на дефинирани доходи**

Ръководството оценява веднъж годишно с помощта на независим актюер задължението за изплащане на дефинирани доходи. Действителната стойност на задължението може да се различава от предварителната оценка поради нейната несигурност. Оценката на задължението за изплащане на дефинирани доходи се базира на статистически показатели за инфлация, разходи за здравно обслужване и смъртност. Друг фактор, който оказва влияние, са предвидените от Групата бъдещи увеличения на заплатите. Дисконтовите фактори се определят към края на всяка година спрямо лихвените проценти на висококачествени корпоративни облигации, които са деноминирани във валутата, в която ще бъдат изплащани дефинираните доходи и които са с падеж, съответстващ приблизително на падежа на съответните пенсионни задължения. Несигурност в приблизителната оценка съществува особено по отношение на актюерските допускания, която може да варира значително в бъдещите оценки на стойността на задълженията за изплащане на дефинирани доходи.

#### **4.27.6. Оценяване по справедлива стойност**

Ръководството използва техники за оценяване на справедливата стойност на финансови инструменти (при липса на котирани цени на активен пазар) и 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. 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.

Ръководството използва техники за оценяване на справедливата стойност и на инвестиционни имоти. 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. Където е приложимо, оценката на справедливата стойност на инвестиционни имоти се извършва с професионалното съдействие на независими лицензирани оценители. Към 31 декември 2025 г. справедливата стойност на притежаваните инвестиционни имоти е определена на 44 940 хил. лв. (2024 г.: 40 012 хил. лв.)

#### **4.27.7. Провизии**

Групата е ответник по няколко съдебни дела към настоящия момент, чийто изход може да доведе до задължения на стойност, различна от сумата на признатите в консолидирания финансов отчет провизии. Провизиите няма да бъдат разглеждани тук по-подробно, за да се избегнат предубеждения, свързани с позицията на Групата в горепосочените спорове.

#### 4.27.8. Приходи от договори за строителство

Етапът на завършеност на всеки договор за строителство се оценява от ръководството като се взема предвид цялата налична информация към края на отчетния период. В този процес ръководството упражнява значима преценка по отношение на ключови събития, фактически извършена работа и приблизителна оценка на разходите за завършване на проекта.

### 5. База за консолидация

#### 5.1. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дъщерните предприятия, включени в консолидацията, са както следва:

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване и място на дейност	Основна дейност	2025	2024
			участие %	участие %
Варна Риълтис ЕАД	България	Търговска дейност	100	100
Св. Св. Константин и Елена Холдинг АД	България	Туризъм	64.40	64.40
М САТ Кейбъл ЕАД	България	Изграждане на далекосъобщителни мрежи и услуги чрез тях	100	100
Камчия АД	България	Отдаване под наем на недвижими имоти	87.62	87.47
М САТ ИНВЕСТ ЕАД	България	Финансови услуги	100	100
Баланс Елит ЕООД	България	Развлекателна и търговска дейност	100	100
ИП Реал Финанс АД	България	Финансови услуги	94.92	94.92
УД Реал Финанс Асет Мениджмънт АД	България	Финансови услуги	95	95
ТПО Варна ЦППБО ЕООД	България	Проектантски услуги	100	100
Ми-2 ЕООД	България	Охранителна дейност	100	100
Проджект естейтс ЕООД	България	Отдаване под наем на недвижими имоти	100	100

Към 31 декември 2025 г. в консолидацията са включени и дъщерните дружества на следните предприятия:

#### Св. Св. Константин и Елена Холдинг АД:

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

#### Варна Риълтис ЕАД:

- Атлас I ЕАД
- Джинджърс ЕООД
- Астера Първа Банско ЕАД
- Риълтис мениджмънт ЕАД /отделено от едноличния собственик на 21.05.2025 г./

#### М Сат Кейбъл ЕАД:

- М САТ Преслав ООД /асоциирано предприятие/
- Телеком и С ООД асоциирано предприятие/, /прекратено на 13.11.2024 г./

#### М САТ ИНВЕСТ ЕАД:

- Варна Телеком ЕООД
- 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

#### 5.2. Промени в инвестициите в дъщерни дружества

През 2025 г. са настъпили следните промени в икономическата група:

1. На 13 януари 2025 г. дъщерно дружество Варна телеком ЕООД е влято в едноличния си собственик М сат Инвест ЕАД;
2. На 30 януари 2025 г. е вписано увеличение на капитала на М сат кейбъл ЕАД.
3. На 21 май 2025 г. в Търговски регистър е вписано новоучредено дружество Риълтис мениджмънт ЕАД чрез отделяне на активи и пасиви от едноличния си собственик Варна риълтис ЕАД. Едноличен собственик на капитала на Варна риълтис ЕАД е Холдинг Варна АД. За групата не е настъпил финансов ефект от преобразуването.

#### 5.3. Промени на контролиращото участие в дъщерни дружества

Неконтролиращите участия в Групата могат да бъдат представени както следва:

Име на дъщерното предприятие	Дял на участието и правата на глас на НКУ		Общ всеобхватен доход/(загуба), разпределени на НКУ		Натрупани НКУ	
	31.12.2025	31.12.2024	2025	2024	31.12.2025	31.12.2024
	%	%	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Икономическа група „Св. Св. Константин и Елена Холдинг“ АД	35.60	35.60	1 947	(393)	27 857	25 892
Икономическа група „М САТ ИНВЕСТ“ ЕАД	48.62	48.62	266	928	12 913	12 693
Варна Риълтис ЕАД	2.81	2.81	(35)	(44)	388	423
Камчия АД	12.62	12.54	(6)	(3)	419	425
ИП Реал Финанс АД	5.08	5.08	39	25	151	112
			<b>2 211</b>	<b>513</b>	<b>41 728</b>	<b>39 545</b>

През 2025 г. и 2024 г. не са изплащани дивиденди на неконтролиращото участие.

През 2025 г. отчетените изменения в неконтролиращото участие във връзка с друг всеобхватен доход възлиза на 28 хил. лв. отрицателна величина (2024 г.: 26 хил. лв. отрицателна величина).

По-долу е представена обобщена финансова информация за Групата преди вътрешногрупови елиминации:

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Нетекучи активи	534 870	508 146
Текущи активи	120 749	174 325
<b>Общо активи</b>	<b>655 619</b>	<b>682 471</b>
Нетекучи пасиви	143 296	151 731
Текущи пасиви	130 214	164 155
<b>Общо пасиви</b>	<b>273 510</b>	<b>315 886</b>

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
<b>Собствен капитал, отнасящ се до собствениците на дружеството-майка</b>	<b>340 381</b>	<b>327 040</b>
<b>Неконтролиращи участия</b>	<b>41 728</b>	<b>39 545</b>
<b>Приходи</b>	<b>105 592</b>	<b>88 890</b>
Печалба/(Загуба) за годината, за собствениците на дружеството-майка	13 206	5 054
Печалба/(Загуба) за годината, отнасяща се до неконтролиращото участие	2 211	513
<b>Печалба/(Загуба) за годината</b>	<b>15 417</b>	<b>5 567</b>
Общо всеобхватен доход за годината, за собствениците на дружеството-майка	13 194	5 040
Общо всеобхватна печалба/(загуба) за годината, за неконтролиращото участие	2 183	487
<b>Общо всеобхватна печалба/(загуба) за годината</b>	<b>15 377</b>	<b>5 527</b>
Нетни парични потоци от оперативна дейност	(3 255)	45 025
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	(10 577)	(5 570)
Нетни парични потоци от финансова дейност	(19 345)	(3 780)
<b>Нетен паричен поток</b>	<b>(33 177)</b>	<b>35 675</b>

## 6. Инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал

Към 31 декември 2025 г. Групата отчита инвестиции в асоциирани предприятия по метода на собствения капитал. Датата на финансовите им отчети е 31 декември. Всички асоциирани дружества са учредени и са с място на стопанска дейност в България.

Акциите и дяловете на асоциираните предприятия не се търгуват на публична фондова борса и поради тази причина липсват котирани цени на активен пазар. Групата няма условни задължения или други поети ангажименти, свързани с нейните инвестиции в асоциирани предприятия (вж. пояснение 36).

	31 декември 2025	31 декември 2024
	хил. лв.	хил. лв.
Балансова стойност към 1 януари	1 289	1 325
Дял от загубата, нето	(144)	(36)
<b>Балансова стойност към 31 декември</b>	<b>1 145</b>	<b>1 289</b>

Финансовата информация за асоциираните предприятия може да бъде обобщена, както следва:

2025	Боровете I АД	М Сат Преслав ООД
Дял	45%	50%
Сегмент	Хотелиерство	Медии
	хил. лв.	хил. лв.
Активи	73 010	6
Пасиви	(70 452)	(51)
Приходи	25 860	179
Финансов резултат	(320)	(19)
<b>Финансов резултат, полагащ се на Групата</b>	<b>(144)</b>	<b>-</b>
Балансова стойност на инвестицията:		
- преди отчитане на дял от финансов резултат	1 289	-
- след отчитане на дял от финансов резултат	1 145	-

2024		Боровете I АД	М Сат Преслав ООД
	Дял	45%	50%
	Сегмент	Хотелиерство	Медии
		хил. лв.	хил. лв.
Активи		74 678	7
Пасиви		(71 806)	(33)
Приходи		21 923	189
Финансов резултат		(80)	(8)
<b>Финансов резултат, полагащ се на Групата</b>		<b>(36)</b>	<b>-</b>
Балансова стойност на инвестицията:			
- преди отчитане на дял от финансов резултат		1 325	-
- след отчитане на дял от финансов резултат		1 289	-

Всички трансфери на парични средства към Групата, например изплащане на дивиденди, се осъществяват след одобрението на най-малко 51 % от всички собственици на асоциираните предприятия. През 2025 г. и 2024 г. Групата не е получила дивиденди.

#### 7. Отчитане по сегменти

Ръководството определя към настоящия момент следните продуктови линии на Групата като оперативни сегменти:

- Недвижими имоти,
- Финансови услуги,
- Хотелиерство и развлекателни дейности,
- Проектиране,
- Управление на недвижими имоти,
- Медии и образование.

Тези оперативни сегменти се наблюдават от ръководството, което взема стратегически решения на базата на коригираните оперативни резултати на сегментите. Информацията за отделните сегменти може да бъде анализирана за представените отчетни периоди, както следва:

2025 г.	Недвижими имоти	Финансови услуги	Проектиране	Хотелиерство и развлекателни дейности	Медии и образование	Елиминирани	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Приходи от:							
- външни клиенти	1 526	3 939	1 059	61 152	37 133	(1 355)	103 454
- други приходи	69	10	31	455	218	-	783
<b>Приходи на сегмента</b>	<b>1 595</b>	<b>3 949</b>	<b>1 090</b>	<b>61 607</b>	<b>37 351</b>	<b>(1 355)</b>	<b>104 237</b>
Разходи за материали	(174)	(108)	-	(9 169)	(2 939)	5	(12 385)
Разходи за външни услуги	(220)	(1 099)	(974)	(10 943)	(16 730)	1 241	(28 725)
Разходи за персонал	(580)	(1 441)	(24)	(16 951)	(14 549)	6	(33 539)
Промени в справедливата стойност на инвестиционни имоти	132	51	-	4 741	-	-	4 924
Амортизация и обезценка на нефинансови активи	(249)	(560)	-	(4 681)	(1 143)	-	(6 633)
Себестойност на продадените стоки и други текущи активи	(36)	-	-	(2 347)	(35)	30	(2 388)
Промяна на материалните запаси и незавършено производство	-	-	-	(5 661)	6	-	(5 655)
Други разходи	(196)	(162)	(5)	(1 514)	(500)	-	(2 377)
Печалба от продажба на нетекущи активи	-	-	-	10	3	-	13
Очаквана кредитна загуба	(13)	1 455	7	(610)	2	(271)	570
<b>Оперативна печалба/(загуба) на сегмента</b>	<b>259</b>	<b>2 085</b>	<b>94</b>	<b>14 482</b>	<b>1 466</b>	<b>(344)</b>	<b>18 042</b>
Дял от финансовия резултат на инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал	-	-	-	(144)	-	-	(144)
Възстановена обезценка ва дъщерно дружество	-	2 584	-	-	-	(2 584)	-
Финансови разходи	(56)	(1 846)	-	(4 915)	(1 327)	1 149	(6 995)
Финансови приходи	36	3 030	14	82	357	(2 090)	1 429
Други финансови позиции, нетно	(1)	739	-	(431)	943	60	1 310
<b>Печалба/(загуба) на сегмента преди данъци</b>	<b>238</b>	<b>6 592</b>	<b>108</b>	<b>9 074</b>	<b>1 439</b>	<b>(3 809)</b>	<b>13 642</b>
Приходи/(Разходи) за данъци върху дохода	(22)	(414)	(8)	(1 233)	(357)	27	(2 007)
<b>Резултат на сегмента след данъци</b>	<b>216</b>	<b>6 178</b>	<b>100</b>	<b>7 841</b>	<b>1 082</b>	<b>(3 782)</b>	<b>11 635</b>
Активи на сегмента	14 725	328 433	1 329	238 945	72 752	(197 491)	458 693
Пасиви на сегмента	3 406	72 920	1 489	150 465	45 795	(53 538)	220 537

2024 г.	Недвижими имоти	Финансови услуги	Проектиране	Хотелие-ство и развлекателни дейности	Медии и образование	Елиминирани	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Приходи от:							
- външни клиенти	1 355	4 043	323	46 064	35 077	(1 615)	85 247
- други приходи	6	102	11	1 370	539	(47)	1 981
<b>Приходи на сегмента</b>	<b>1 361</b>	<b>4 145</b>	<b>334</b>	<b>47 434</b>	<b>35 616</b>	<b>(1 662)</b>	<b>87 228</b>
Разходи за материали	(263)	(31)	-	(8 800)	(2 701)	-	(11 795)
Разходи за външни услуги	(242)	(921)	(305)	(9 205)	(15 819)	1 491	(25 001)
Разходи за персонал	(507)	(1 259)	(37)	(16 268)	(13 177)	-	(31 248)
Промени в справедливата стойност на инвестиционни имоти	421	15	-	55	(30)	-	461
Амортизация и обезценка на нефинансови активи	(152)	(523)	-	(4 526)	(1 124)	-	(6 325)
Себестойност на продадените стоки и други текущи активи	(33)	-	-	(4 290)	(54)	137	(4 240)
Промяна на материалните запаси и незавършено производство	-	-	-	-	(2)	-	(2)
Други разходи	(56)	(492)	(1)	(1 218)	(476)	372	(1 871)
Печалба от продажба на нетекущи активи	18	-	-	(36)	(456)	(2)	(476)
Очаквана кредитна загуба	(11)	4 063	(46)	(156)	187	(3 182)	855
<b>Оперативна печалба/(загуба) на сегмента</b>	<b>536</b>	<b>4 997</b>	<b>(55)</b>	<b>2 990</b>	<b>1 964</b>	<b>(2 846)</b>	<b>7 586</b>
Дял от финансовия резултат на инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал	-	-	-	(36)	-	-	(36)
Обезценка на репутация	-	-	-	-	(99)	(207)	(306)
Финансови разходи	(94)	(1 865)	(3)	(5 841)	(2 064)	1 244	(8 623)
Финансови приходи	37	2 647	23	309	357	(1 844)	1 529
Други финансови позиции, нетно	(1)	511	-	(413)	2 201	-	2 298
<b>Печалба/(загуба) на сегмента преди данъци</b>	<b>478</b>	<b>6 290</b>	<b>(35)</b>	<b>(2 991)</b>	<b>2 359</b>	<b>(3 653)</b>	<b>2 448</b>
Приходи/(Разходи) за данъци върху дохода	(17)	(466)	19	355	(425)	286	(248)
<b>Резултат на сегмента след данъци</b>	<b>461</b>	<b>5 824</b>	<b>(16)</b>	<b>(2 636)</b>	<b>1 934</b>	<b>(3 367)</b>	<b>2 200</b>
Активи на сегмента	14 947	349 831	1 538	243 575	73 078	(197 803)	485 166
Пасиви на сегмента	3 517	99 899	1 798	162 923	48 247	(57 779)	258 605

Приходи и разходи за лихви се включват в оповестяването на информацията за печалбата или загубата на сегмента, тъй като редовно се включват тези суми в оценката на печалбата или загубата на сегмента, прегледана от ръководителя, вземащ главните оперативни решения

Общата сума на приходите, оперативната печалба и активите на отделните сегменти са равнени със съответните позиции в консолидирания финансов отчет на Групата, както следва:

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
<b>Приходи</b>		
Общо приходи на сегменти	105 592	88 890
Елиминирани на междусегментни приходи	(1 355)	(1 662)
<b>Приходи на Групата</b>	<b>104 237</b>	<b>87 228</b>
<b>Печалба</b>		
Оперативна печалба на сегментите	18 386	10 432
Елиминирани на печалбата от сделки между сегментите	(344)	(2 846)
<b>Оперативна печалба на Групата</b>	<b>18 042</b>	<b>7 586</b>
Дял от финансовия резултат на инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал	(144)	(36)
Възстановена обезценка на дъщерно дружество / обезценка на репутация	2 584	(99)
Финансови разходи	(8 144)	(9 867)
Финансови приходи	3 519	3 373
Други финансови позиции	1 250	2 298
Елиминирани на междусегментни приходи/(разходи)	(3 465)	(807)
<b>Печалба на Групата преди данъци</b>	<b>13 642</b>	<b>2 448</b>

През 2025 г. и 2024 г. общият размер на приходите на Групата по отделни сегменти не зависи само от един клиент. През представените отчетни периоди не са отчетени неразпределени оперативни приходи и разходи. Анализ на приходите по всеки основен вид продукт и услуга е представен в пояснение 23.

## 8. Репутация

Нетната балансова стойност на репутацията може да бъде анализирана, както следва:

	31 декември 2025	31 декември 2024
	хил. лв.	хил. лв.
<b>Брутна балансова стойност</b>		
Салдо към 1 януари	36 688	36 994
Призната загуба от обезценка	-	(306)
<b>Балансова стойност към 31 декември</b>	<b>36 688</b>	<b>36 688</b>

За целите на годишния тест за обезценка, репутацията се разпределя към следните единици, генериращи парични потоци, които вероятно ще извличат ползи от бизнес комбинациите, при които е възникнала репутацията.

	31 декември 2025	31 декември 2024
	хил. лв.	хил. лв.
Икономическа група „Варна Риълтис ЕАД“	22 140	22 140
М САТ Кейбъл ЕАД	1 468	1 468
Икономическа група „М Сат Инвест“ ЕАД	12 390	12 390
Аква Ерия ООД	690	690
<b>Разпределение на репутацията към 31 декември</b>	<b>36 688</b>	<b>36 688</b>

Към 31 декември 2025 г. Групата анализира отчетената репутация за индикации за обезценка на база единиците, които я генерират. За целите на годишния тест за обезценка, Ръководството използва оценка от независим експерт оценител за определяне справедливата стойност на активите притежавани от Групата към която е разпределена репутацията, като преизчислява нетните активи на база справедлива стойност. Методите, използвани при изготвянето им, се базират на значителни преценки, допускания и несигурни бъдещи събития. Въпреки че тези данни са субективна преценка, ръководството счита, че крайната оценка не би се повлияла значително от други възможни предположения. При извършените тестове за обезценка на репутация е използван микс от методи спрямо вида на единицата генерираща парични потоци, а именно:

#### *Сегмент „Медии и образование“*

Към 31 декември 2025 г. са приложени два различни подхода, както следва:

1. Възстановимата стойност на този ОГПП ориентиран към бизнес за развитие на уеб-сайтове, радиоразпространение и телевизия е базирана на справедлива стойност, намалена с разходи за продажба, оценени чрез пазарната капитализация на Групата. Оценката на справедливата стойност се категоризира като такава от Ниво 1, на базата на входящите данни от публично достъпна информация. Определена е премия, над пазарната капитализация, за отразяването на контролния пакет над тествания ОГПП, и разходи за продажбата, съгласно данни, публикувани от публични информационни източници.

Всяко повишение на контролната премия ще доведе до повишение на справедливата стойност, намалена с разходите за продажба. Всяко повишение в разходите за продажба ще доведат до намаление на справедливата стойност, намалена с разходите за продажба.

След определяне на възстановимата стойност на ОГПП, към 31 декември 2025 г. не са установени индикации за обезценка. През предходния отчетен период е отчетен разход за обезценка в размер на 306 хил. лв.

2. Като ОГПП е определено дружество, част от икономическата група, което оперира в областта на рекламата. Възстановимата стойност на този ОГПП е базирана на неговата стойност в употреба, определена чрез дисконтиране на бъдещи парични потоци от употребата на този ОГПП. Възстановимата стойност на ОГПП е определена като по-висока от стойността му в употреба и справедливата стойност, намалена с разходите за продажба, в следствие на което не е призната загуба от обезценка през 2025 г. Моделът на дисконтираните парични потоци включва парични потоци за 5 години.

Основни допускания, използвани при калкулациите на стойността в употреба, са дисконтовият процент и темпът на растеж на терминалната стойност. Тези допускания са следните:

- Дисконтовия процент е базиран на средно-претеглената цена на капитала. За определяне цената на собствения капитал е използван моделът за оценяване на капиталовите активи "МОКА", за да се отрази както общия риск от инвестиране в капиталови инструменти, така и системен риск, за определения ОГПП. Всяко повишение на дисконтовия процент ще доведе до понижение на възстановимата стойност.
- Темп на растеж на крайната стойност – 1%. Всяко понижение на заложените темпове на растеж ще доведе до понижение във възстановимата стойност.

#### *Сегмент: „Управление на недвижими имоти“*

Като ОГПП е определено дружество, част от икономическата група, което оперира в областта на управлението на притежаван недвижими имоти. Възстановимата стойност на този ОГПП е базирана на справедлива стойност, намалена с разходи за продажба, оценени чрез индивидуални оценки на активите на обекта, чрез оценки на недвижимите имоти, част от сегмента. При оценката са използвани разходен, приходен и сравнителен метод. Съществените ненаблюдаеми данни включват коригиращи коефициенти за сравнимите имоти, отбивни от цените, прогнозни продажни цени и разходи за застрояване. Всяка неблагоприятна промяна в основните допускания би довела до понижение на справедливата стойност, намалена с разходите за продажба.

#### *Сегмент „Хотелиерство и развлекателни дейности“*

Възстановимата стойност на Дружествата включени в този сегмент обект на оценка е базирана на справедлива стойност, намалена с разходи за продажба, оценени чрез индивидуални оценки на активите на обектите, чрез

оценки на недвижимите имоти, част от сегмента. При оценките са използвани методът на пазарната стойност, методът на приходната стойност и остатъчни метод с балансиран относителни тегла. Съществените ненаблюдаеми данни включват коригиращи коефициенти за сравнимите имоти, отбивни от цените предлага, прогнозни продажни цени и разходи за застрояване. Всяка неблагоприятна промяна в основните допускания би довела до понижени на справедливата стойност, намалена с разходите за продажба.

Въз основа на предположенията, описани при определяне на стойността в употреба на единиците, генериращи парични потоци, посочени по-горе, на ръководството не са известни към настоящия момент други възможни промени, които биха довели до корекции в неговите ключови оценки.

## 9. Други нематериални активи

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

	Програмни продукти	Авторски права	Лицензи за излъчване	Други права върху собственост	В процес на придобиване и други активи	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
<b>Брутна балансова стойност</b>						
Салдо към 1 януари 2025 г.	2 023	6 447	4 032	10 951	-	<b>23 453</b>
Новопридобити активи, закупени	120	-	-	1 062	18	<b>1 200</b>
Отписани активи	(100)	(15)	(13)	(14)	-	<b>(142)</b>
<b>Салдо към 31 декември 2025 г.</b>	<b>2 043</b>	<b>6 432</b>	<b>4 019</b>	<b>11 999</b>	<b>18</b>	<b>24 511</b>
<b>Амортизация</b>						
Салдо към 1 януари 2025 г.	(2 000)	(138)	(49)	(1 242)	-	<b>(3 429)</b>
Амортизация за периода	(30)	(4)	-	(295)	-	<b>(329)</b>
Загуба от обезценка	-	(94)	-	-	-	<b>(94)</b>
Амортизация на отписани активи	95	10	11	7	-	<b>123</b>
<b>Салдо към 31 декември 2025 г.</b>	<b>(1 935)</b>	<b>(226)</b>	<b>(38)</b>	<b>(1 530)</b>	<b>-</b>	<b>(3 729)</b>
<b>Балансова стойност към 31 декември 2025 г.</b>	<b>108</b>	<b>6 206</b>	<b>3 981</b>	<b>10 469</b>	<b>18</b>	<b>20 782</b>

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

Всички разходи за амортизация се включени в консолидирания отчет за печалбата или загубата, на ред „Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи“.

Групата няма съществени договорни задължения за придобиване на нематериални активи към 31 декември 2025 г. или 2024 г. , с изключение на разходите за придобиване, извършени, във връзка с права върху нови права върху собственост. Няма заложен нематериални активи като обезпечения по задължения.

Като част от категория „Други права върху собственост“ Групата отчита Оперативни права по концесионен договор и включват права върху инфраструктура, изградена от Групата в изпълнение на концесионния договор и по-конкретно пристанищни понтони и прилежащи към тях обекти, които съгласно договора са собственост на концедента с обща балансова стойност в размер на 429 хил. лв. (2024 г.: 455 хил. лв.). Полезният живот на тези активи е определен от срока на концесията. Концесионните права са предоставени на Групата по договор с Община Балчик от 5 септември 2006 година, като концесия за услуга и концесия за строителство – право за построяване, реконструкция, модернизация, разширяване и ползване на яхтено пристанище “Балчик”, (яхтено пристанище по смисъла на чл. 108 от ЗМПВВППРБ – публична общинска собственост). Концесията е за период от 35 години с опция за удължаване на срока с 15 години. Концесионното споразумение предоставя на Групата права за използване на следните активи: яхтено пристанище “Балчик”, изградената част от буна № 208, съществуващите съоръжения – водопровод, електропровод, воден проход – мост и мигалка и другите съоръжения, съществуващи на буната, както и прилежащата част към яхтено пристанище „Балчик“ от южната страна на дамбата и заскаляването на дамбата в района.

#### ***Тестове за обезценка на нематериални активи***

Правата върху собственост и лицензиите за радио и телевизионна дейност се тестват за обезценка поне веднъж годишно. За целите на извършваният тест за обезценка Групата комбинира методи на вътрешно изготвена преценка, както и използва услугите на независим лицензиран оценител.

Съгласно издадената оценка от независим лицензиран оценител, активите се оценяват по общоприети и официално публикувани методи и стандарти за бизнесоценяване, като са избрани методи, отчитайки, икономическата обстановка пазара на недвижими имоти в страната и в световен мащаб, а именно:

- Метод на бъдещите приходи и
- Метод на дисконтиране на частичните парични приходи

#### ***Метод на бъдещите приходи***

Този подход на оценка се свързва с бъдещите приходи, които дружеството ще реализира в средносрочен план. В тази връзка е разработена прогноза за развитие на съответните ОГПП през следващите пет години. За база са взети основните показатели, достигнати през периода 2021 - 2025 г. Предвиденият ръст на приходите на дружеството в прогнозния период (2026 - 2030 г.) се базира на разширяване на позициите на Групата в на пазара. Включената норма на дисконтиране представлява коефициент на възвръщаемост, с който бъдещите чисти парични приходи, отнесени към нематериалните активи, се редуцират към настоящата им стойност. Тази възвръщаемост е изчислена на 10,66 %, като сума на съставен риск за дружеството. При разчетите е приета стойност на дисконтовия фактор 0,1066 или  $r = 10,66\%$  (WACC).

#### ***Метод на дисконтиране на частичните парични приходи***

За целите на този подход, ръста на чистите приходи в след прогнозния период е приет на 2,0 %. При прилагането на посочения метод са разработени основни показатели за дружеството за периода 2026 - 2030 г.: Приходи и разходи на дружеството, печалба преди облагане с данъци и след облагането ѝ с данъци; бъдещите, инвестиции, които дружеството ще направи и др. За установяване участието на нематериалните дълготрайни активи в осъвременените чисти парични приходи се приема хипотезата за сделка, при която правата върху оценяваните нематериални активи се прехвърлят чрез "изключителен" лиценз на бъдещия купувач. конкретния случай, лицензионната такса е приета на 13,50 %.

В резултат от анализа, Групата е начислила обезценка на нематериални активи в размер на 94 хил. лв. (2024 г.: 95 хил. лв.). Отчетената обезценка е отнесена в намаление на „Друг всеобхватен доход“.

Към 31 декември няма заложен като обезпечение нематериални активи.

#### 10. Имоти, машини и съоръжения

Имотите, машините и съоръженията на Групата включват земя, сгради, машини и съоръжения, транспортни средства, стопански инвентар, разходи за придобиване на нетекущи активи и други. Балансовата им стойност може да бъде анализирана, както следва:

	Земя	Сгради	Машини и съоръжения	Транспортни средства	Стопански инвентар	Разходи за придобиване на нетекущи активи	Активи с право на ползване	Други	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
<b>Брутна балансова стойност</b>									
Салдо към 1 януари 2025 г.	45 306	117 574	79 572	1 477	23 450	13 784	5 047	1 344	<b>287 554</b>
Новопридобити активи	-	51	1 285	55	108	15 121	7 286	24	<b>23 930</b>
Отписани активи	(1)	(182)	(905)	(231)	(343)	(456)	(4 362)	(4)	<b>(6 484)</b>
Вътрешен трансфер на активи	-	-	1 362	-	27	(1 389)	-	-	-
<b>Салдо към 31 декември 2025 г.</b>	<b>45 305</b>	<b>117 443</b>	<b>81 314</b>	<b>1 301</b>	<b>23 242</b>	<b>27 060</b>	<b>7 971</b>	<b>1 364</b>	<b>305 000</b>
<b>Амортизация</b>									
Салдо към 1 януари 2025 г.	-	(16 378)	(39 092)	(1 369)	(13 788)	-	(4 565)	(930)	<b>(76 122)</b>
Амортизация за периода	-	(1 535)	(2 063)	(39)	(1 385)	-	(1 198)	(84)	<b>(6 304)</b>
Амортизация на отписани активи	-	57	853	188	341	-	4 348	4	<b>5 791</b>
<b>Салдо към 31 декември 2025 г.</b>	<b>-</b>	<b>(17 856)</b>	<b>(40 302)</b>	<b>(1 220)</b>	<b>(14 832)</b>	<b>-</b>	<b>(1 415)</b>	<b>(1 010)</b>	<b>(76 635)</b>
<b>Балансова стойност към 31 декември 2025 г.</b>	<b>45 305</b>	<b>99 587</b>	<b>41 012</b>	<b>81</b>	<b>8 410</b>	<b>27 060</b>	<b>6 556</b>	<b>354</b>	<b>228 365</b>

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

Към 31 декември 2025 г. Групата отчита общо натрупани разходи по придобиване на нетекущи активи в размер на 27 060 хил. лв. (2024 г.: 13 335 хил. лв.), като значима част от посочената сума - 20 086 хил. лв. е формирана по извършени разходи във връзка с инвестиционен 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.

В края на 2024 г. започна изграждането на обекти от инженерната инфраструктура, а именно водопроводи, канализация и електроснабдяване. Усилената работа по инженерната инфраструктура се разгърна през 2025 г. като обектите, започнати през 2024 г. ще бъдат завършени през 2026 г.

В състава на активите, в процес на придобиване са включени платени аванси в размер на 4 067 хил. лв.

### 10.1. Амортизация и обезценка на имоти, машини и съоръжения

Към 31.12.2025 г., Групата не е извършвала детайлни тестове за обезценка на активи с балансова стойност в размер на 8 733 хил. лв., поради ограничените възможности за употреба и липсата на достатъчно пазарни аналози за формиране на пазарна стойност на актива. Притежаваните имоти са обект на регулация Натура 2000, в резултат на което възможностите за експлоатация и реализация на активите са силно ограничени.

Извършен е преглед на всички други значими материални активи към 31 декември 2025 г. с цел проверка за наличие на данни за обезценка, в резултат на което е установено, че няма съществени различия между преносната стойност на активите и техните възстановими стойности.

Всички разходи за амортизация са включени в консолидирания отчет за печалбата или загубата на ред „Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи“.

### 10.2. Залог на имоти, машини и съоръжения

Балансовата стойност на имотите, машините и съоръженията, заложен като обезпечение по заеми, е представена, както следва:

	Земя	Сгради	Стопански инвентар	Машини, съоръжения и оборудване	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Балансова стойност към:					
31 декември 2025 г.	13 922	85 934	1 803	6 278	<b>107 937</b>
31 декември 2024 г.	9 045	72 824	2 261	6 516	<b>90 646</b>

Допълнителна информация относно заложените като обезпечение имоти, машини и съоръжения е посочена в пояснение 35.

### 10.3. Активи с право на ползване

Активите с право на ползване, които са включени в нетната балансова стойност на имоти, машини и съоръжения по-горе, могат да бъдат представени по категории както следва:

	Сгради	Машини, съоръжения и оборудване	Транспортни средства	Търговска марка	Общо активи с право на ползване
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
<b>Брутна балансова стойност</b>					
Салдо към 1 януари 2025 г.	4 617	-	346	84	5 047
Новопридобити активи	6 838	419	29	-	<b>7 286</b>
Отписани активи	(4 278)	-	-	(84)	<b>(4 362)</b>
<b>Салдо към 31 декември 2025 г.</b>	<b>7 177</b>	<b>419</b>	<b>375</b>	<b>-</b>	<b>7 971</b>
<b>Амортизация</b>					
Салдо към 1 януари 2025 г.	(4 278)	-	(217)	(70)	(4 565)
Амортизация	(1 088)	(55)	(55)	-	<b>(1 198)</b>
Амортизация на отписани активи	4 278	-	-	70	<b>4 348</b>
<b>Салдо към 31 декември 2025 г.</b>	<b>(1 088)</b>	<b>(55)</b>	<b>(272)</b>	<b>-</b>	<b>(1 415)</b>
<b>Балансова стойност към 31 декември 2025 г.</b>	<b>6 089</b>	<b>364</b>	<b>103</b>	<b>-</b>	<b>6 556</b>

	Сгради	Машини, съоръжения и оборудване	Транспорт- ни средства	Търговска марка	Общо активи с право на ползване
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
<b>Брутна балансова стойност</b>					
Салдо към 1 януари 2024 г.	4 963	1 183	230	84	<b>6 460</b>
Новопридобити активи	548	-	188	-	<b>736</b>
Отписани активи	(894)	(1 183)	(72)	-	<b>(2 149)</b>
<b>Салдо към 31 декември 2024 г.</b>	<b>4 617</b>	<b>-</b>	<b>346</b>	<b>84</b>	<b>5 047</b>
<b>Амортизация</b>					
Салдо към 1 януари 2024 г.	(4 284)	(1 183)	(201)	(52)	<b>(5 720)</b>
Амортизация	(834)	-	(83)	(18)	<b>(935)</b>
Отписани активи	840	1 183	67	-	<b>2 090</b>
<b>Салдо към 31 декември 2024 г.</b>	<b>(4 278)</b>	<b>-</b>	<b>(217)</b>	<b>(70)</b>	<b>(4 565)</b>
<b>Балансова стойност към 31 декември 2024 г.</b>	<b>339</b>	<b>-</b>	<b>129</b>	<b>14</b>	<b>482</b>

#### 11. Задължения по лизингови договори

	31 декември 2025	31 декември 2024
	хил. лв.	хил. лв.
Задължения по лизингови договори – нетекуща част	5 567	521
Задължения по лизингови договори – текуща част	1 578	362
<b>Задължения по лизингови договори</b>	<b>7 145</b>	<b>883</b>

Групата наема сгради, транспортни средства, машини, съоръжения и оборудване и програмни продукти. С изключение на краткосрочните договори за лизинг и лизинга на активи с ниска стойност, всеки лизинг се отразява в консолидирания отчет за финансовото състояние като актив с право на ползване и задължение по лизинг. Променливите лизингови плащания, които не зависят от индекс или променливи проценти се изключват от първоначалното оценяване на пасива и актива по лизинга. Групата класифицира активите си с право на ползване по последователен начин в своите имоти, машини и съоръжения (вижте пояснение 10).

Всеки лизинг обикновено налага ограничение, че активите с право на ползване могат да бъдат използвани само от Групата, освен ако Групата има договорно право да преотдава под наем актива на трето лице. Някои лизингови договори съдържат опция за директна покупка на основния актив по лизинга в края на срока на договора или за удължаване на лизинговия договор за следващ срок. Групата няма права да продава или залага наетите активи като обезпечение. Съгласно договорите за лизинг, които не съдържат опция за директна покупка, Групата трябва да поддържа наетите имоти в добро състояние и да върне имотите в първоначалното им състояние след изтичане на лизинговия договор.

Бъдещите минимални лизингови плащания към 31 декември 2025 г. са както следва:

	Дължими минимални лизингови плащания				
	До 1 година	1-2 години	2-3 години	Над 3 години	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
<b>31 декември 2025 г.</b>					
Лизингови плащания	1 807	1 476	1 147	3 450	<b>7 880</b>
Финансови разходи	(229)	(165)	(128)	(213)	<b>(735)</b>
<b>Нетна настояща стойност</b>	<b>1 578</b>	<b>1 311</b>	<b>1 019</b>	<b>3 237</b>	<b>7 145</b>

<b>31 декември 2024 г.</b>					
Лизингови плащания	396	356	170	17	<b>939</b>
Финансови разходи	(34)	(15)	(7)	-	<b>(56)</b>
<b>Нетна настояща стойност</b>	<b>362</b>	<b>341</b>	<b>163</b>	<b>17</b>	<b>883</b>

#### Лизингови плащания, които не се признават като пасив

Групата е избрала да не признава задължение по лизингови договори, ако те са краткосрочни (лизинги с очакван срок от 12 месеца или по-малко) или ако те са за наем на активи с ниска стойност. Плащания, направени по тези лизингови договори се признават като разход по линейния метод. В допълнение, някои променливи лизингови плащания не могат да бъдат признавани като лизингови пасиви и се признават като разход в момента на възникването им.

Разходите за 2025 г., свързани с плащания, които не са включени в оценката на задълженията по лизингови договори, са както следва:

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
Краткосрочни лизингови договори и лизинг на активи с ниска стойност	(494)	(253)

Разходите за лихви по лизингови договори, включени във финансовите разходи за годината, приключваща на 31 декември 2025 г. са 199 хил. лв. (2024 г.: 72 хил. лв.).

Общият изходящ паричен поток за лизингови договори за годината, приключваща на 31 декември 2025 г. е 324 хил. лв. (2024 г.: 417 хил. лв.).

Допълнителна информация за видовете активи с право на ползване е представена пояснение 10.

## 12. Инвестиционни имоти

Към 31 декември 2025 г. инвестиционните имоти на Групата включват земя и сгради, които се намират в гр. Варна, к.к. Св. Св. Константин и Елена, к.к. Камчия, и други локации, и се държат с цел получаване на приходи от наем или за увеличаване стойността на капитала.

Промените в балансовите стойности, представени в консолидирания отчет за финансовото състояние, могат да бъдат обобщени, както следва:

	<b>хил. лв.</b>
<b>Балансова стойност към 1 януари 2024 г.</b>	<b>43 004</b>
Новопридобити активи:	
- вътрешно създаден	5
Прехвърляне към ползван от собственика актив	(584)
Отписани активи	(2 874)
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	461
<b>Балансова стойност към 31 декември 2024 г.</b>	<b>40 012</b>
<b>Балансова стойност към 1 януари 2025 г.</b>	<b>40 012</b>
Новопридобити активи:	
- вътрешно създаден	4
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	4 924
<b>Балансова стойност към 31 декември 2025 г.</b>	<b>44 940</b>

Справедливата стойност на инвестиционните имоти е определена на базата на налични актуални цени на активни пазари. За информация относно определянето на справедливата стойност на инвестиционните имоти вижте пояснение 39.2.

Справедливата стойност на инвестиционните имоти, заложили като обезпечение по заеми е в размер на 25 255 хил. лв. (2024 г.: 25 809 хил. лв.).

Инвестиционните имоти са отдавани под наем по договори за оперативен лизинг.

Приходите от наеми за 2025 г., възлизащи на 3 650 хил. лв. (2024 г.: 3 000 хил. лв.), са включени в консолидирания отчет за печалбата или загубата на ред „Приходи“. Те включват променливи лизингови плащания, които не зависят от индекс или променливи проценти.

През 2025 г. е сключена сделка по учредяване право на ползване на инвестиционен имот за срок от 17 г. Приходите от учреденото право на ползване, заедно с приходите от отдаване под наем на инвестиционните имоти, са включени в отчета за печалбата и загубата.

Условията в лизинговите споразумения са договорени поотделно за всеки договор и затова всеки договор следва да бъде разгледан самостоятелно. Лизинговите договори не съдържат изискването за спазване на конкретни финансови показатели или други изисквания, освен правото на собственост на лизингодателя.

Бъдещите минимални лизингови постъпления са представени, както следва:

	Минимални лизингови постъпления						Общо хил.лв.
	До 1 година	1-2 години	2-3 години	3-4 години	4-5 години	Над 5 години	
	хил. лв.	хил. лв.	хил.лв.	хил.лв.	хил.лв.	хил.лв.	
<b>31 декември 2025 г.</b>	1 731	666	357	357	298	14	<b>3 423</b>
<b>31 декември 2024 г.</b>	1 637	200	779	505	238	134	<b>3 493</b>

### 13. Финансови активи по справедлива стойност

Финансови активи – борсово търгувани акции са оценени по справедлива стойност, определена на базата на борсовите котировки към датата на финансовия отчет. Борсово нетъргуемите акции са оценени чрез оценка на независим оценител, а дяловете в колективни инвестиционни схеми - на база цена на обратно изкупуване или по модел, разработен от Дружеството. За повече информация относно определяне на справедливата стойност на финансовите активи, държани за търгуване, вижте пояснение 39.

Печалбите и загубите в резултат на преоценки и обезценки са признати в отчета за печалбата или загубата на ред „Други финансови позиции“.

	Текущи		Нетекучи	
	31 декември 2025	31 декември 2024	31 декември 2025	31 декември 2024
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
<b>Финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход:</b>				
Акции в непублични дружества	-	-	405	402
<b>Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата:</b>				
Дялове на колективни инвестиционни схеми	11 980	11 903	-	-
Акции в публични дружества	1 998	1 907	2 744	1 774
Некотиран облигации	2 317	1 906	-	-
Акции в непублични дружества	22 411	21 503	65	61
<b>Общо</b>	<b>38 706</b>	<b>37 219</b>	<b>3 214</b>	<b>2 237</b>

Като Финансови активи, отчитани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход Групата отчита инвестиция в непублично дружество. Ръководството счита, посочената инвестиция за стратегическа и същата няма да бъде продавана и/или прехвърляна в обозримо бъдеще, поради което Дружеството счита тази класификация за по-релевантна.

#### Суми, признати в печалбата или загубата

През годината следните печалби бяха признати в печалбата или загубата:

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Печалби от промяна в справедливата стойност на капиталови инвестиции по справедлива стойност през печалбата или загубата, призната в други финансови позиции, нетно	1 894	3 067

#### 14. Финансови инструменти по амортизирана стойност

Сумите, признати в консолидирания отчет за финансовото състояние, представени по категории са:

		Текущи		Нетекущи	
		31 декември 2025	31 декември 2024	31 декември 2025	31 декември 2024
		хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Главница по заеми, цесии и други	14.1	14 305	14 380	23 921	23 806
Облигации	14.2	309	737	1 141	718
Лихви по заеми, цесии и други	14.1	2 961	3 969	3 646	3 170
Депозити		-	-	-	103
Очаквани кредитни загуби		(2 783)	(2 122)	(2 737)	(2 737)
<b>Общо кредити и вземания</b>		<b>14 792</b>	<b>16 964</b>	<b>25 971</b>	<b>25 060</b>

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

		Текущи		Нетекущи	
		31 декември 2025	31 декември 2024	31 декември 2025	31 декември 2024
		хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
<i>Вземания от акционери</i>					
Главница по заеми, цесии и други		31	3 174	-	-
Лихви по заеми и цесии		2 007	3 045	-	-
Коректив за очаквани кредитни загуби		(1 768)	(1 047)	-	-
		<b>270</b>	<b>5 172</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<i>Вземания от асоциирани дружества</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)
		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>24 727</b>	<b>24 251</b>
<b>Общо кредити и вземания</b>		<b>270</b>	<b>5 172</b>	<b>24 727</b>	<b>24 251</b>

#### 14.1. Заеми, цесии и други

Към 31 декември 2025 г. лихвоносните вземания от трети страни са предоставени при годишни лихвени равнища в рамките на 4 % - 5.4%. 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% - 6% и са необезпечени. Нетекущите заеми са с падежи между 2027 и 2035 г.

#### 14.2. Облигации

Към 31 декември 2025 г. Групата притежава дългови ценни книжа - корпоративни облигации и държавни ценни книжа, които се търгуват на Българска Фондова Борса АД и Франкфуртската фондова борса. Дълговите инструменти падежират в периода от 2026 г. до 2033 г. Лихвените нива, при които се олихвяват са в диапазона между 0 % до 7 % годишна лихва, като една част от тях са обвързани с 6-месечен EURIBOR, а други са фиксирани. Справедливата

стойност на притежаваните дългови инструменти е 1 450 хил. лв. и анализа на очакваните кредитни загуби не показва индикации за наличието на условия за обезценка.

Всички притежавани облигационни емисии се търгуват на фондова борса, с изключение на една. Дълговите инструменти с падеж през 2026 година са представени като краткосрочни финансови активи.

За повече информация относно кредитния риск, свързан с дългосрочните финансови активи, на който е изложено Групата вижте пояснение 37.2.

#### 15. Търговски и други вземания

	Текущи		Нетекущи	
	31 декември 2025	31 декември 2024	31 декември 2025	31 декември 2024
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Вземания, произтичащи от търговия с финансови активи и инвестиции	7 210	19 549	-	-
Вземания от нефинансова дейност	4 012	4 971	4	-
<i>Очаквана кредитна загуба</i>	<i>(3 986)</i>	<i>(5 526)</i>	-	-
<b>Търговски вземания</b>	<b>7 236</b>	<b>18 994</b>	<b>4</b>	<b>-</b>
Предплатени разходи	1 307	1 505	360	288
Данъчни вземания	1 176	384	-	-
Предоставени аванси	1 069	995	-	-
Съдебни и присъдени вземания	213	383	-	-
Други вземания	354	433	9	3
<i>Очаквана кредитна загуба</i>	<i>(193)</i>	<i>(193)</i>	-	-
<b>Търговски и други вземания</b>	<b>11 162</b>	<b>22 501</b>	<b>373</b>	<b>291</b>
<i>в т.ч.: Финансови вземания</i>	<i>7 449</i>	<i>19 528</i>	<i>4</i>	<i>3</i>
<i>Нефинансови вземания</i>	<i>3 713</i>	<i>2 973</i>	<i>369</i>	<i>288</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 Групата 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 4 117 хил. лв. (2024 г.: 5 719 хил. лв.). За повече информация относно кредитния риск вижте пояснение 37.2.

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

Търговски и други вземания от свързани лица	31 декември 2025	31 декември 2024
	хил. лв.	хил. лв.
<i>Вземания от асоциирани предприятия</i>		
Вземания от нефинансова дейност	61	25
	<b>61</b>	<b>25</b>
<i>Вземания от други свързани лица</i>		
Вземания от нефинансова дейност	258	274
	<b>258</b>	<b>274</b>
<b>Общо търговски и други вземания от свързани лица</b>	<b>319</b>	<b>299</b>

## 16. Отсрочени данъчни активи и пасиви

Отсрочените данъци възникват в резултат на временни разлики и неизползвани данъчни загуби и могат да бъдат представени като следва:

Отсрочени данъчни (активи)/ пасиви	1 януари 2025 г.	Признати в друг всеобхватен доход	В резултат на бизнес-комбинации	Признати в печалбата или загубата	31 декември 2025 г.
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Нематериални активи, нетно	(34)	-	-	(95)	(129)
Материални активи, нетно	158	-	-	25	183
Финансови активи	1 765	-	-	370	2 135
Инвестиционни имоти	1 084	-	-	564	1 648
Търговски и лихвоносни вземания	(670)	-	-	94	(576)
Лихви по слаба капитализация	(1 097)	-	-	149	(948)
Задължения към персонала	(166)	2	-	(11)	(175)
Задължения по лизинг	(78)	-	-	-	(78)
Други задължения	(23)	-	-	21	(2)
Неизползвани данъчни загуби	(1 125)	-	-	239	(886)
	<b>(186)</b>	<b>2</b>	<b>-</b>	<b>1 356</b>	<b>1 172</b>
Отсрочени данъчни активи	(3 193)				(2 794)
Отсрочени данъчни пасиви	3 007				3 966

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

Отсрочени данъчни (активи)/ пасиви	1 януари 2024 г.	Признати в друг всеобхватен доход	В резултат на бизнес-комбинации	Признати в печалбата или загубата	31 декември 2024 г.
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Нематериални активи, нетно	(7)	-	-	(27)	(34)
Материални активи, нетно	444	-	-	(286)	158
Финансови активи	1 609	-	(7)	163	1 765
Инвестиционни имоти	1 379	-	-	(295)	1 084
Търговски и лихвоносни вземания	(1 190)	-	7	513	(670)
Обезценка на материални запаси	(5)	-	-	5	-
Лихви по слаба капитализация	(976)	-	-	(121)	(1 097)
Задължения към персонала	(154)	1	-	(13)	(166)
Задължения по лизинг	(80)	-	-	2	(78)
Други задължения	4	-	-	(27)	(23)
Неизползвани данъчни загуби	(947)	-	-	(178)	(1 125)
	<b>77</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>(264)</b>	<b>(186)</b>
Отсрочени данъчни активи	(3 359)				(3 193)
Отсрочени данъчни пасиви	3 436				3 007

Сумите, признати в другия всеобхватен доход, се отнасят до преоценки по планове с дефинирани доходи и преоценка на имоти, преоценка на финансови активи през друг всеобхватен доход, преоценка на машини и съоръжения при първоначалната им рекласификация като инвестиционни имоти.

Към 31 декември 2025 г. групата не е отчела отсрочен данък в размер на 394 хил. лв. (2024 г.: 392 хил. лв.) във връзка с начислена очаквана кредитна загуба по търговски и лихвоносни вземания.

В Групата е начислен отсрочен данъчен актив във връзка с неизползвани данъчни загуби до размера на очакваните бъдещи печалби, срещу които същият следва да се приспадне. Към 31 декември 2025 г. не е начислен отсрочен данъчен актив в размер на 877 хил. лв. за реализирани данъчни загуби в размер не по-малко от 8 767 хил. лв. (2024 г. не е начислен отсрочен данъчен актив в размер на 689 хил. лв. за реализирани данъчни загуби в размер не по-малко от 6,899 хил. лв.).

В зависимост от годината им на реализиране, всички данъчни загуби реализирани в Групата следва да бъдат усвоени в периода 2025 г. - 2028 г.

Всички отсрочени данъчни пасиви са включени в консолидирания отчет за финансовото състояние.

### 17. Материални запаси

Материалните запаси, признати в консолидирания отчет за финансовото състояние, могат да бъдат анализирани, както следва:

	31 декември 2025	31 декември 2024
	хил. лв.	хил. лв.
Продукция – жилищни сгради	12 676	16 026
Материали и консумативи	980	1 046
Незавършено строителство	415	2 084
Стоки	301	456
Поземлени имоти прилежащи към строителство	283	355
<b>Материални запаси</b>	<b>14 655</b>	<b>19 967</b>

Към 31 декември 2025 г. и 31 декември 2024 г., не е отчетен разход на обезценка на материални запаси.

През 2025 г. част от готовите къщи са продадени. Продажбата е отчетена в текущия финансов резултат. За повече информация относно реализираните приходи от продажбата вижте пояснение 23.

Към 31 декември 2025 г. върху 13 470 хил. лв. от материалните запаси на Групата има учредени ипотeki във връзка със задължения на Групата.

### 18. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	31 декември 2025	31 декември 2024
	хил. лв.	хил. лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	12 003	47 163
- евро	3 025	1 042
- щатски долари	55	65
<b>Пари и парични еквиваленти</b>	<b>15 083</b>	<b>48 270</b>

Групата е извършила 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 Групата.

За повече информация относно наложените ограничения върху пари и парични еквиваленти на Групата, вижте пояснение 35.

## 19. Собствен капитал

### 19.1. Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Холдинг Варна АД се състои от 6 485 897 на брой 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 Холдинг Варна АД.

	31 декември 2025	31 декември 2024
Брой издадени и напълно платени акции:		
В началото на годината	6 485 897	6 485 897
<b>Общ брой акции, оторизирани към 31 декември</b>	<b>6 485 897</b>	<b>6 485 897</b>

Списъкът на основните акционери на Холдинг Варна АД 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
	<b>6 485 897</b>	<b>100.00</b>	<b>6 485 897</b>	<b>100.00</b>

Дружествата в Групата не притежават акции на дружеството-майка.

### 19.2. Резерви

	31 декември 2025	31 декември 2024
	хил. лв.	хил. лв.
Премиен резерв	156 816	156 816
Законови резерви	2 640	2 640
Преоценъчен резерв на нефинансови активи	716	873
Преоценки по планове с дефинирани доходи	435	402
Преоценки на финансови инструменти	12	9
Други резерви	5 085	4 990
	<b>165 704</b>	<b>165 730</b>

## 20. Възнаграждения на персонала

### 20.1. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Разходи за заплати	(26 636)	(24 911)
Разходи за социални осигуровки	(4 650)	(4 232)
Разходи за компенсирани отпуски, нето	(465)	(329)
Разходи за обезщетения при пенсиониране	(151)	(143)
Социални и други разходи, свързани с персонала	(1 637)	(1 633)
<b>Разходи за персонала</b>	<b>(33 539)</b>	<b>(31 248)</b>

## 20.2. Пенсионни и други задължения към персонала

Пенсионните и други задължения към персонала, признати в консолидирания отчет за финансовото състояние, се състоят от следните суми:

	31 декември 2025	31 декември 2024
	хил. лв.	хил. лв.
<b>Нетекущи:</b>		
Обезщетения по Кодекса на труда	442	378
<b>Нетекущи пенсионни и други задължения към персонала</b>	<b>442</b>	<b>378</b>
<b>Текущи:</b>		
Задължения за заплати	1 736	1 770
Задължения за осигуровки	1 309	1 249
Задължения за неизползвани отпуски	983	831
Обезщетения по Кодекса на труда	27	14
<b>Текущи пенсионни и други задължения към персонала</b>	<b>4 055</b>	<b>3 864</b>

Текущата част от задълженията към персонала представляват задължения към настоящи и бивши служители на Групата, включително ключов управленски персонал, които следва да бъдат уредени през 2026 г.

Съгласно изискванията на Кодекса на труда при прекратяване на трудовото правоотношение, след като служителът е придобил право на пенсия за осигурителен стаж и възраст, Групата е задължена да му изплати обезщетение в размер до шест брутни работни заплати. Групата е начислила 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 години, дисконтирани към настоящия момент с дългосрочен лихвен процент на безрискови ценни книжа.

Задълженията за изплащане на дефинирани доходи към персонала в края на представените отчетни периоди са както следва:

	31 декември 2025	31 декември 2024
	хил. лв.	хил. лв.
<b>Задължения за изплащане на дефинирани доходи към 1 януари</b>	<b>392</b>	<b>345</b>
Разходи за текущ трудов стаж	151	143
Преоценки - актюерски печалби/ (загуби) от промени в демографските и финансови предположения	(53)	(56)
Изплатени и отписани начисления	(21)	(40)
<b>Задължения за изплащане на дефинирани доходи към 31 декември</b>	<b>469</b>	<b>392</b>

Ръководството на Групата е направило тези предположения, в тяхната съществена част, след консултации с независим актюерски оценител. Тези допускания са използвани при определянето на размера на задълженията за изплащане на дефинирани доходи за отчетните периоди и се считат за възможно най-добрата преценка на ръководството.

При определяне на пенсионните задължения са използвани следните актюерски допускания:

	2025	2024
Дисконтов процент	3.93 %	3.75 %
Очакван процент на увеличение на заплатите	2 % - 3 %	2 % - 3 %

Разходите за текущ и минал трудов стаж и нетните разходи за лихви са включени в „Разходи за персонала“.

Общата сума на разходите по планове с дефинирани доходи на Групата, призната в другия всеобхватен доход, може да бъде представена, както следва:

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Актюерски (печалби)/загуби, възникнали от промени в демографските предположения	(78)	(84)
Актюерски (печалби)/загуби, възникнали от промени във финансовите предположения	25	28
<b>Общо приход/разход, признат в другия всеобхватен доход</b>	<b>(53)</b>	<b>(56)</b>

## 21. Заеми и други привлечени средства

Заемите на Групата са класифицирани като финансови пасиви са представени както следва:

Финансови пасиви, оценявани по амортизирана стойност:	Текущи		Нетекущи		
	31 декември 2025	31 декември 2024	31 декември 2025	31 декември 2024	
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	
Заеми и други привлечени средства към финансови институции	21.1	33 763	36 173	74 359	101 453
Облигации	21.2	4 978	8 589	30 558	20 956
Сkonto		(225)	(155)	(120)	(120)
		<b>38 516</b>	<b>44 607</b>	<b>104 797</b>	<b>122 289</b>
Заеми и други привлечени средства към търговски дружества	21.3	27 782	18 636	300	-
Лихви по привлечени средства		3 183	2 773	17	-
<b>Общо балансова стойност</b>		<b>69 481</b>	<b>66 016</b>	<b>105 114</b>	<b>122 289</b>

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

Информация относно обезпеченията, предоставени в полза на кредиторите, е представена в Пояснение 35.

### 21.1. Заеми и други привлечени средства към финансови институции

Към 31 декември 2025 г. Групата е заемополучател по банкови заеми в предоставени в лева и евро с плаващ лихвен процент плюс надбавка. Същите падежират в периода 2026- 2034 г.

### 21.2. Конвертируеми и неконвертируеми облигации

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

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

На 10 декември 2014 г. Холдинг Варна АД емитира облигационен заем със следните параметри:

- Емитент, издател на емисията – Холдинг Варна АД;
- Пореден номер на емисията – Втора;
- ISIN код на емисията – BG 2100012140;
- Дата на емитиране - 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 – 8 години, удължен срок до 12 декември 2027 г.;
- Валута – евро;
- Лихва – 12m EURIBOR с надбавка 3,60%, не по-малко от 2,7% годишно и не повече от 5,50%;
- Период на лихвено плащане – веднъж годишно.

На 9 януари 2025 г. Холдинг Варна АД приключи с процедурата по емитиране на облигационен заем 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.

На 20 декември 2021 г. Варна Риълтис ЕАД емитира облигационен заем със следните параметри:

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

На 15 април 2024 г. Варна риълтис ЕАД емитира втора облигационен заем със следните параметри:

- Емитент, издател на емисията – Варна риълтис ЕАД;
- Пореден номер на емисията – Втора;
- ISIN на емисията – BG2100016240;
- Дата на емитиране – 15 април 2024 г.
- Размер на облигационната емисия – 20 000 000 лв.
- Брой облигации – 20 000 бр.

- Вид на облигациите – безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, необезпечени, неконвертируеми, обикновени;
- Срок на емисията – 8 години
- Валута – лева;
- Лихва – фиксиран лихвен процент в размер на 2,00% годишно върху непогасената част от главницата;
- Период на лихвено плащане – на шест месеца

През 2024 г. е направено обратно изкупуване на 18 410 бр. облигации. Останалият дълг от 1 590 бр. облигации на стойност 1 590 000 лв. е погасен предсрочно през 2025 г. На 5 февруари 2025 г. за облигационната емисия е издаден акт за deregистрация от Централен депозитар АД.

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

- Емитент, издател на емисията – Св. Св. Константин и Елена Холдинг АД;
- Пореден номер на емисията – Първа;
- ISIN на емисията – BG2100019236
- Дата на емитиране – 11 юли 2023 г.;
- Размер на облигационната емисия – 9 000 000 лв.;
- Брой облигации – 9 000 броя;
- Вид на облигациите – обикновени, безналични, неконвертируеми, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени;
- Срок на емисията – 8 години
- Валута – лева;
- Лихва – плаващ лихвен процент с база 6-месечен EURIBOR + надбавка от 1.00 %, като лихвения процент няма да бъде по-нисък от 3.6% и не повече от 5,50%;
- Период на лихвено плащане – 6-месечен.

### 21.3. Заеми и други привлечени средства към търговски дружества

Към 31 декември 2025 г. Групата отчита задължения по търговски заеми и цесии в размер на 27 782 хил. лв. (2024 г.: 18 636 хил. лв.) при лихвени проценти в диапазон 3% - 7%. Същите се очаква да бъдат уредени до 2026.

Към 31 декември 2025 г. Групата отчита задължения по дългосрочен търговски заем, в размер на 317 хил. лв., в т.ч. дължима лихва, в размер на 17 хил. лв., получен при пазарни лихвени нива със срок на погасяване 31 януари 2028 г. Заемът е необезпечен.

### 21.4. Друга информация във връзка със заеми и други привлечени средства

Информацията относно обезпеченията, предоставени в полза на кредиторите, е представена в Пояснение 34.

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

## 22. Търговски и други задължения

	31 декември 2025	31 декември 2024
	хил. лв.	хил. лв.
<b>Нетекущи:</b>		
Търговски задължения	359	-
Задължения за гаранции и депозити	2	2
<b>Финансови пасиви</b>	<b>361</b>	<b>2</b>
Аванси и пасиви по договори с клиенти	3 295	1 467
<b>Нефинансови пасиви</b>	<b>3 295</b>	<b>1 467</b>
<b>Нетекущи търговски и други задължения</b>	<b>3 656</b>	<b>1 469</b>

	31 декември 2025	31 декември 2024
	хил. лв.	хил. лв.
<b>Текущи:</b>		
Търговски задължения	7 087	8 972
Задължения за покупка по парични средства на клиенти	3 241	39 251
Задължения за гаранции и депозити	179	247
Други финансови пасиви	2	2
<b>Финансови пасиви</b>	<b>10 509</b>	<b>48 472</b>
Аванси и пасиви по договори с клиенти	13 985	10 376
Данъчни задължения	1 297	1 139
Финансирания	550	303
Други задължения	26	74
<b>Нефинансови пасиви</b>	<b>15 858</b>	<b>11 892</b>
<b>Текущи търговски и други задължения</b>	<b>26 367</b>	<b>60 364</b>

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

Търговски и други задължения към свързани лица	31 декември 2025	31 декември 2024
	хил. лв.	хил. лв.
<i>Задължения към акционери</i>		
Търговски задължения	13	15
	<b>13</b>	<b>15</b>
<i>Задължения към асоциирани предприятия</i>		
Търговски задължения	63	31
	<b>63</b>	<b>31</b>
<i>Задължения към други свързани лица</i>		
Търговски задължения	71	66
	<b>71</b>	<b>66</b>
<i>Задължения към ключов управленски персонал</i>		
Задължения за гаранции	2	9
	<b>2</b>	<b>9</b>
<b>Общо търговски и други задължения към свързани лица</b>	<b>149</b>	<b>121</b>

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.

### 23. Приходи

Групата признава приходи от предоставени услуги и продадени стоки, които се признават съответно с течение навремето и в определен момент от времето и в следните основни продуктови линии:

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Приходи по договори с клиенти, в обхвата на МСФО 15	97 936	80 838
Приходи от наеми, в обхвата на МСФО 16	5 518	4 409
<b>Общо приходи</b>	<b>103 454</b>	<b>85 247</b>

2025	Време на признаване на прихода		
	Приходи по договори с клиенти	В определен момент	С течение на времето
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
<b>Приходи от предоставяне на услуги</b>			
Медийни и рекламни услуги	32 522	-	32 522
Хотелско настаняване и развлекателни услуги	29 566	-	29 566
Възстановителни и спортни услуги	5 020	-	5 020
Услуги по управление на активи и посреднически услуги	3 237	-	3 237
Образователни услуги	3 067	-	3 067
Приходи от паркинг услуги	1 191	-	1 191
Услуги по проектиране и проучване	994	-	994
<b>Приходи от продажба на стоки</b>			
Продажба на хранителни и нехранителни стоки	6 288	6 288	-
Продажба на строителна продукция	13 000	13 000	-
<b>Други приходи</b>	3 051	-	3 051
<b>Общо приходи по договори с клиенти</b>	<b>97 936</b>	<b>19 288</b>	<b>78 648</b>

2024	Време на признаване на прихода		
	Приходи по договори с клиенти	В определен момент	С течение на времето
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
<b>Приходи от предоставяне на услуги</b>			
Медийни и рекламни услуги	31 279	-	31 279
Хотелско настаняване и развлекателни услуги	25 856	-	25 856
Възстановителни и спортни услуги	4 540	-	4 540
Услуги по управление на активи и посреднически услуги	3 525	-	3 525
Образователни услуги	2 710	-	2 710
Приходи от паркинг услуги	828	-	828
Услуги по проектиране и проучване	323	-	323
<b>Приходи от продажба на стоки</b>			
Продажба на хранителни и нехранителни стоки	10 334	10 334	-
Продажба на строителна продукция	-	-	-
<b>Други приходи</b>	1 443	-	1 443
<b>Общо приходи по договори с клиенти</b>	<b>80 838</b>	<b>10 334</b>	<b>70 504</b>

Приходите от продажби на Групата могат да бъдат анализирани, както следва:

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
<b>Приходи по договори с клиенти, в обхвата на МСФО 15</b>		
Хотелиерски услуги	29 566	25 856
Приходи от реклама	22 862	21 548
Приходи от строителни дейности	13 000	-
Приходи от такси на кабелен оператор и интернет	9 660	9 651
Приходи от балнеология, СПА и фитнес	5 020	4 540
Приходи от продажба на материални запаси	3 532	7 727
Приходи от студентски такси	3 067	2 710
Приходи от управление на колективни инвестиционни схеми	1 461	1 465
Посреднически услуги	1 203	1 274
Приходи от паркинг услуги	1 191	887
Приходи от проектиране и проучване	994	323
Експлоатация на плажове и подизпълнители по концесионни договори	573	786
Други	5 807	4071
<b>Приходи от наеми, в обхвата на МСФО 16</b>		
Приходи от наеми на инвестиционни имоти	3 650	3 000
Приходи от наеми на други активи	1 868	1 409
<b>Общо приходи</b>	<b>103 454</b>	<b>85 247</b>

#### 24. Други доходи

Другите приходи на Групата включват:

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Приходи от финансираня	166	563
Приходи от глоби и неустойки	94	218
Отписани задължения	85	315
Предоставени права	7	594
Други приходи	431	291
	<b>783</b>	<b>1 981</b>

Приходите от финансираня в размер на 166 хил. лв. са свързани със суми във връзка с:

- Приходи от държавни помощи свързани с компенсации за ел. енергия във връзка с правителствено финансиране на основание РМС № 694 / 06.10.2025 г. за периода от м. юни 2025 г. до 30 юни 2026 г. в размер на 166 хил. лв. / <https://www.strategy.bg/bg/pris/legal-information/reseniia/167551/>

#### 25. Печалба от продажба на нетекущи активи

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Приходи от продажба	15	2 428
Балансова стойност на продадените нетекущи активи	(2)	(2 904)
<b>Общо печалба/(загуба) от продажба на нетекущи активи</b>	<b>13</b>	<b>(476)</b>

## 26. Разходи за материали

Разходите за материали включват:

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Хранителни продукти и напитки	(4 231)	(3 681)
Разходи за ел. енергия	(2 800)	(3 027)
Рекламни материали	(1 634)	(1 418)
Хотелски консумативи	(823)	(830)
Разходи за вода	(718)	(768)
Разходи за гориво	(588)	(530)
Материали за ремонт и поддръжка	(270)	(312)
Резервни части, инструменти и малотрайни активи	(557)	(528)
Разходи за основни материали	(391)	(433)
Разходи за канцеларски материали и офис консумативи	(133)	(114)
Други	(240)	(154)
	<b>(12 385)</b>	<b>(11 795)</b>

## 27. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Разходи за реклама	(8 075)	(6 838)
Права за излъчване на програмни и авторски възнаграждения	(4 189)	(4 225)
Нормативни и регулаторни разходи и такси	(2 327)	(2 330)
Абонаментни услуги	(1 286)	(1 125)
Разходи за ремонт, профилактика и поддръжка	(1 263)	(1 328)
Разходи, свързани с концесии	(1 252)	(988)
Разходи за комисионни, включително по продажба на активи	(983)	(715)
Услуги по проектиране	(968)	(297)
Транспортни услуги	(762)	(634)
Административни и счетоводни услуги	(757)	(646)
Разпространение на тв сигнал	(690)	(538)
Разходи за наем	(494)	(253)
Концесионни такси	(446)	(403)
Разходи по застраховки	(371)	(318)
Такса интернет достъп и кабелна	(346)	(293)
Разходи за одит	(335)	(318)
Разходи за организиране на събития и анимационни програми	(312)	(488)
Правни услуги	(189)	(234)
Разходи по отпечатване	(186)	(165)
Други	(3 494)	(2 865)
	<b>(28 725)</b>	<b>(25 001)</b>

Независим одитор на Холдинг Варна АД е Бул одит ООД. Общата стойност на възнаграждението за независим одит на индивидуалния и консолидирания годишен финансов отчет на предприятието – майка е 74 хил. лв., без ДДС. През годината не са предоставяни други услуги, несвързани с одита, които не са забранени по реда на приложимото законодателство. Бул одит ООД не одитира други дружества от групата.

Общо отчетеният разход за одит на икономическата Група на Холдинг Варна АД за 2025 г. възлиза на 335 хил. лв., без ДДС. Настоящото оповестяване е в изпълнение на изискванията на чл. 30 от Закона за счетоводството.

## 28. Други разходи

Другите разходи на Групата включват:

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Разходи за местни данъци и такси	(1 558)	(1 250)
Разходи за командировки	(105)	(84)
Представителни разходи	(110)	(66)
Разходи за брак	(166)	(3)
Разходи за неустойки	(90)	(144)
Дарения	(75)	(85)
Други	(273)	(239)
	<b>(2 377)</b>	<b>(1 871)</b>

## 29. Финансови приходи и разходи

Финансовите разходи за представените отчетни периоди могат да бъдат анализирани, както следва:

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Разходи за лихви по договори за лизинг	(199)	(72)
Разходи по заеми, отчитани по амортизирана стойност	(6 967)	(8 819)
<b>Общо разходи за лихви по финансови задължения, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата</b>	<b>(7 166)</b>	<b>(8 891)</b>
Капитализирани разходи за лихви	195	314
	<b>(6 971)</b>	<b>(8 577)</b>
Други финансови разходи	(24)	(46)
<b>Финансови разходи</b>	<b>(6 995)</b>	<b>(8 623)</b>

Финансовите приходи за представените отчетни периоди могат да бъдат анализирани, както следва:

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Приходи от лихви върху финансови активи, отчитани по амортизирана стойност	912	1 296
<b>Общо приходи от лихви по финансови активи, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата</b>	<b>912</b>	<b>1 296</b>
Доходи от съучастия, дивиденди	440	159
Други финансови приходи	77	74
<b>Финансови приходи</b>	<b>1 429</b>	<b>1 529</b>

### 30. Други финансови позиции

Другите финансови позиции включват:

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Печалба от преоценка	1 906	3 092
Загуба от преоценка	(12)	(25)
<b>Нетен ефект от промяна от преоценка по справедлива стойност на финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата</b>	<b>1 894</b>	<b>3 067</b>
Резултат от продажба на финансови инструменти и вземания, нетно	(162)	(82)
Банкови такси и комисионни	(470)	(552)
Печалба/(Загуба) от промяна във валутните курсове, нетно	48	(135)
<b>Други финансови позиции, нетно</b>	<b>1 310</b>	<b>2 298</b>

### 31. 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	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Печалба преди данъчно облагане	13 642	2 448
Елиминации	(844)	133
Печалба преди елиминации	12 798	2 581
<i>в т.ч.: Реализирана загуба в групата</i>	<i>(5 348)</i>	<i>(7 327)</i>
<i>Печалба, подлежаща на облагане в групата</i>	<i>18 146</i>	<i>9 908</i>
Данъчна ставка	10%	10%
<b>Очакван разход за данъци</b>	<b>(1 815)</b>	<b>(991)</b>
<b>Данъчен ефект от:</b>		
Увеличения на финансовия резултат за данъчни цели	(2 420)	(1 381)
Намаления на финансовия резултат за данъчни цели	3 584	1 860
<b>Текущ разход за данъци върху дохода</b>	<b>(651)</b>	<b>(512)</b>
Отсрочени данъчни приходи:		
Възникване и обратно проявление на временни разлики	(1 356)	264
<b>Разходи за данъци върху дохода</b>	<b>(2 007)</b>	<b>(248)</b>
Отсрочени данъчни разходи, признати директно в другия всеобхватен доход	2	1

### 32. Доход на акция

Основния доход на акция е изчислен като за числител е използвана нетната загуба, подлежаща на разпределение между акционерите на дружеството-майка.

Среднопретегленият брой акции, използван за изчисляването на основния доход, както и нетен доход, подлежащ на разпределение между притежателите на обикновени акции, е представен, както следва:

	2025	2024
Печалба, подлежаща на разпределение (в лв.)	9 424 000	1 687 000
Среднопретеглен брой акции	6 485 897	6 485 897
<b>Доход на акция (в лв. за акция)</b>	<b>1.45</b>	<b>0.26</b>

През 2025 г. Общото събрание на акционерите на дружеството-майка не е приемало решения за изплащане на дивиденди.

### 33. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Групата включват акционери, асоциирани предприятия, ключовия управленски персонал и други свързани лица.

Ако не е изрично упоменато, транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и не са предоставяни или получавани никакви гаранции. Разчетните суми обикновено се изплащат по банков път.

#### 33.1. Сделки с акционери

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Приход от лихви	52	262

#### 33.2. Сделки с асоциирани предприятия

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Приходи от продажба на стоки и услуги	499	747
Погасени заеми	4 233	-
Предоставени заеми и цесии	-	(2 008)
Приход от лихви	476	462
Разходи за покупка на стоки и услуги	(20)	(22)
Получени плащания за услуги	141	
Платени услуги	(34)	(8)

#### 33.3. Сделки с други свързани лица под общ контрол

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Приходи от такси за управление на колективни инвестиционни схеми	1 519	1 480
Приходи от продажба на услуги	-	-

#### 33.4. Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Групата включва членовете на Управителния съвет, Надзорния съвет, изпълнителни директори на Дружества от Групата и друг ключов управленски персонал. Възнагражденията на ключовия управленски персонал включват следните разходи:

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати	(1 439)	(1 264)
Социални осигуровки	(90)	(110)
Разходи за правно обслужване	(24)	(24)
<b>Общо краткосрочни възнаграждения</b>	<b>(1 553)</b>	<b>(1 398)</b>

Групата използва правните услуги на един от членовете на Управителния съвет. Фактурираните суми са базирани на нормалните пазарни стойности и възлизат на сумата от 24 хил. лв. (2024 г.: 24 хил. лв.).

#### **34. Поети задължения**

Групата придобива концесионни права, предоставени му по силата на договори с Министерството на туризма за експлоатация на морски плажове и принадлежностите им (прилежаща акватория, преместваеми обекти и необходимата за тях техническа инфраструктура) на територията на к.к. Св. Св. Константин и Елена и гр. Варна.

За всяка година от срока на концесията Групата дължи концесионна такса, определяна ежегодно по реда на методика, на Министерски съвет. За всяка година за срока на концесията Групата застрахова принадлежностите към морските плажове в своя полза и за собствена сметка. За изпълнение на задълженията си по договорите, Групата има задължение да предостави и поддържа неотменяеми и безусловни банкови гаранции за всяка година от срока на концесията.

Групата е страна по договор с Община Балчик от 5 септември 2006 година, като концесия за услуга и концесия за строителство – право за построяване; реконструкция; модернизация; разширяване и ползване на яхтено пристанище “Балчик”, (яхтено пристанище по смисъла на чл. 108 от ЗМПВВПРБ – публична общинска собственост). Концесията е за период от 35 години с опция за удължаване на срока с 15 години.

Концесионното споразумение предоставя на Групата права за използване на следните активи: яхтено пристанище “Балчик”, изградената част от буна № 208, съществуващите съоръжения – водопровод, електропровод, воден проход – мост и мигалка и другите съоръжения, съществуващи на буната, както и прилежащата част към яхтено пристанище „Балчик” от южната страна на дамбата и заскаляването на дамбата в района.

Концесионното споразумение съдържа следните задължения за строителство: проектиране, доизграждане и оборудване на източния басейн за срок от 3 години от получаване на необходимите разрешения, проектиране и изграждане на оградни съоръжения, доизграждане на западното крило на буна 208 и надстрояване и дострояване на буна 207 и оборудване на западния басейн на яхтеното пристанище за срок от 3 години от получаване на необходимите разрешения, проектиране и създаване на нова територия между двете крила на буна 208 и изграждане на откосна защита и обслужващ комплекс за срок от 3 години от въвеждане в експлоатация на западния басейн и получаване на необходимите разрешения. Концедентът има право да получи ползването и владението върху новопостроените обекти след изтичане срока на концесията, а правото на собственост – в момента на тяхното построяване.

За изпълнение на концесионния договор Групата има право да извършва всички необходими пристанищни дейности и услуги и всички съпътстващи дейности във връзка с експлоатацията на пристанището. Услугата следва да включва извършване на дейности във връзка с домуване или приставане на яхти и лодки, докуване и поддръжка, извършване на морско-технически услуги – пилотаж, буксировка, швартоване, снабдяване на корабите с вода, телефон и електрическа енергия, управление на отпадъци, резултат от корабоплавателна дейност и други.

Концесионерът определя преференции за нови работни места и запазване на старите за жителите от общината, както и за таксите за местни собственици на яхти и плавателни съдове, постоянно домуващи в пристанището.

Съгласно договора е определен гратисен период от 3 години за плащане на текущите (ежегодни) концесионни възнаграждения. Годишното концесионно възнаграждение за следващите години е определено в размер на 1.1 % от нетните приходи от концесионна дейност

#### **35. Условни активи и условни пасиви**

##### **35.1. Обезпечения**

Към 31 декември 2025 г. във връзка с договори за банкови кредити и договори за репо на ценни книжа са учредени:

- залог на акции от капитала на М САТ Кейбъл ЕАД;
- залог на акции от капитала на Камчия АД;
- залог на акции от капитала на Реал Финанс АД;
- залог на акции от капитала на Свети Свети Константин и Елена Холдинг АД и на Инвестор.БГ АД по репо сделки.

Групата има множество сключени договори за банкови кредити и издаване на банкови гаранции, по част от които Дружеството майка е солидарен длъжник и поръчител на своите дъщерни дружества. За обезпечаване на банкови кредити, облигационни заеми и банкови гаранции, от Групата са предоставени обезпечения върху собствени нетекущи активи, класифицирани като Имоти, машини и съоръжения, Инвестиционни имоти, Материални запаси

и продукцията. За повече информация относно балансовата стойност на заложените активи вижте пояснения 9, 10, 12 и 17.

Към 31 декември 2025 г. са заложили търговски предприятия като съвкупност от права, задължения и фактически отношения съгласно договори за банкови кредити както следва: М САТ Кейбъл ЕАД, М САТ ИНВЕСТ ЕАД, Атлас I ЕАД, Джинджърс ЕООД, Карачи ЕАД и Астера Първа Банско ЕАД.

Към 31 декември 2025 г. дружество от Групата има наложен заповор по банкови сметки, съгласно изпълнително постановление на НАП. Към края на отчетния период общият размер на задълженията, които следва да бъдат изплатени възлизат на 618 хил. лв.

### 35.2. Правни искове

Към 31.12.2025 г. няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания, които да повлияят съществено върху финансовото състояние на Групата, респективно върху входящите или изходящите му парични потоци, с изключение на гражданско дело № 6548/2024 г. пред Варненския районен съд, което е висящо на първа инстанция. С цел избягване на предубеждения, свързани с позицията на Групата в този спор, настоящото съдебно дело няма да бъде разглеждано по-подробно в консолидирания финансов отчет.

Групата е завела множество дела срещу свои длъжници като по изпълнителни дела са заповорирани сметки и имущество на длъжниците. Нито един от гореспоменатите искове не е изложен тук в детайли, за да не се окаже сериозно влияние върху позицията на Групата при разрешаването на споровете.

### 35.3. Данъчни проверки

Към 31 декември 2023 г. съгласно заповед за възлагане на ревизия Р-03000322006490-020-001 / 15.11.2022 г. на основание чл. 112 и 113 от ДОПК е възложено да бъде извършена ревизия на задълженията за Корпоративен Данък за периода 01.01.2016 г. – 31.12.2016 г. на дружество от Групата. Към датата на съставяне на настоящия отчет ревизията е приключила и е издаден ревизионен акт № Р-03000323005199-091-001/13.03.2024 г. На основания чл.152 от ДОПК, същият е обжалван и е образувано дело 1454/2024 на Варненски административен съд. Към 31 декември 2025 г. делото е висящо пред първа съдебна инстанция. Към същата дата не са начислявани провизии във връзка с посоченото дело.

През годината са извършвани системно проверки по ЗДДС. По същите не са установени нарушения.

## 36. Категории финансови активи и пасиви

Балансовите стойности на финансовите активи и пасиви на Групата са представени в следните категории:

Финансови активи	Пояснение	31 декември 2025	31 декември 2024
		хил. лв.	хил. лв.
<b>Финансови инструменти по амортизирана стойност:</b>			
Облигации	13	1 450	1 455
Предоставени заеми, депозити и цесии	14.1	39 313	40 569
Търговски и други финансови вземания	15	7 453	19 531
		<b>48 216</b>	<b>61 555</b>
<b>Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата:</b>			
Ценни книжа	13	39 198	37 148
Облигации		2 317	1 906
		<b>41 515</b>	<b>39 054</b>
<b>Финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход:</b>			
Ценни книжа		405	402
		<b>405</b>	<b>402</b>
<b>Пари и парични еквиваленти</b>			
	18	<b>15 083</b>	<b>48 270</b>
		<b>105 219</b>	<b>149 281</b>

Финансови пасиви	Пояснение	31 декември 2025	31 декември 2024
		хил. лв.	хил. лв.
<b>Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:</b>			
Заеми и други привлечени средства	21	174 595	188 305
Задължения по финансов лизинг	11	7 145	883
Търговски и други задължения	22	10 870	48 472
		<b>192 610</b>	<b>237 660</b>

Вижте пояснение 4.19 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 39. Описание на политиката и целите за управление на риска на Групата относно финансовите инструменти е представено в пояснение 37.

### 37. Рискове, свързани с финансовите инструменти

#### Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

Групата е изложена на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. Най-значимите финансови рискове, на които е изложена Групата, са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

Управлението на риска се осъществява от централната администрация на Групата. 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 Групата като цяло.

Най-съществените финансови рискове, на които е изложена Групата, са описани по-долу.

#### 37.1. Анализ на пазарния риск

Вследствие на използването на финансови инструменти Групата е изложена 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 Групата.

##### 37.1.1. Валутен риск

По-голямата част от сделките на Групата се осъществяват в български лева и евро. Нетният финансов резултат за периода след данъци не се влияе от валутния риск, поради фиксирания курс на лева към еврото, въведен с Валутния борд в България. През годината не са осъществявани значителни транзакции на Групата, деноминирани първоначално в други валути с променливи курсове към българския лев. През текущия период е отчетена нетна печалба от промяна във валутните курсове в размер на 48 хил. лв. (2024 г.: нетна загуба 137 хил. лв.). Ръководството на Групата счита за незначителен ефекта от промяна на валутни курсове.

##### 37.1.2. Лихвен риск

Политиката на Групата е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Групата е изложена на риск от промяна на пазарните лихвени проценти по част от банковите си заеми, които са с променлив лихвен процент. Банковите заеми се олихвяват на валидния базов лихвен процент плюс надбавка или Euribor. Групата следи и анализира настъпилите промени в експозицията на Euribor, тъй като за той отразява ръст и стойностите му са с положителна величина. С оглед на икономическата среда в България очакванията на Ръководството са да има съществени изменения в бъдеще, които да повлияят върху финансовите резултати на Групата.

##### 37.1.3. Ценови риск

Към 31 декември 2025 г. Групата е изложена и на други ценови рискове във връзка с притежаваните финансови активи по справедлива стойност през печалбата и загубата или отчитани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход, а именно:

	31 декември 2025	31 декември 2024
	хил. лв.	хил. лв.
<b>Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата:</b>		
Акции в непублични дружества	22 476	21 564
Дялове на колективни инвестиционни схеми	11 980	11 903
Акции в публични дружества	4 742	3 681
Борсово търгувани облигации	2 317	1 906
<b>Финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход:</b>		
Акции в непублични дружества	405	402
<b>Общо</b>	<b>41 920</b>	<b>39 456</b>

В случай, че цената на финансовите активи, отчитани по справедлива стойност се повиши или намали с 1%, изменението в собствения капитал и печалбата или загубата за периода, след облагане с данък би било +/- 419 хил. лв. (2024 г.: +/- 394 хил. лв. ).

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

### 37.2. Анализ на кредитния риск

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

	31 декември 2025	31 декември 2024
	хил. лв.	хил. лв.
<b>Финансови инструменти по амортизирана стойност, в т.ч.:</b>		
Облигации	1 450	1 455
Предоставени заеми, депозити и цесии	39 313	40 569
Търговски и други финансови вземания	7 453	19 531
Пари и парични еквиваленти	15 083	48 270
<b>Балансова стойност</b>	<b>63 299</b>	<b>109 825</b>

Групата редовно следи за изпълнението 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.

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

2025	Обезпечени вземания	Фаза 1	Фаза 2	Фаза 3	Възникнали или първоначално създадени активи с кредитна обезценка	Общо
Предоставени кредити	12 627	-	33 656	-	-	46 283
Очаквани кредитни загуби	(5)	-	(5 515)	-	-	(5 520)
	<b>12 622</b>	-	<b>28 141</b>	-	-	<b>40 763</b>
2024	Обезпечени вземания	Фаза 1	Фаза 2	Фаза 3	Възникнали или първоначално създадени активи с кредитна обезценка	Общо
Предоставени кредити	9 261	-	37 622	-	-	46 883
Очаквани кредитни загуби	(27)	-	(4 832)	-	-	(4 859)
	<b>9 234</b>	-	<b>32 790</b>	-	-	<b>42 024</b>

Към 31 декември 2025 г. са начислени очаквани кредитни загуби в размер на 5 520 хил. лв. (2024 г.: 4 859 хил. лв.). През 2025 г. е отчетено нетно изменение на обезценките в посока увеличение със 661 хил. лв.

#### 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 или чрез матричен времеви анализ на вземания.

Към 31 декември 2025 г. са начислени очаквани кредитни загуби на търговски и други вземания в размер на 4 179 хил. лв. (2024 г.: 5 719 хил. лв.). През 2025 г. е отчетено нетно изменение на обезценките в намаление от 1 540 хил. лв.

#### 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

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
<b>Салдо към 01 януари</b>	<b>10 578</b>	<b>11 899</b>
Изменение в очаквана кредитна загуба през периода	(570)	(855)
Възстановена очаквана кредитна загуба на отписани вземания през периода	(309)	(466)
<b>Салдо към 31 декември</b>	<b>9 699</b>	<b>10 578</b>

### 37.3. Анализ на ликвидния риск

Ликвидният риск представлява рискът Групата да не може да погаси своите задължения. Групата 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 и ежеседмично, както и на базата на 30-дневни прогнози. 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 заемите на разположение ще са достатъчни, за да покрият нуждите на Групата за периода.

Групата 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 активи.

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

31 декември 2025 г.	Текущи	Нетекущи
	До 12 месеца	Над 1 година
	хил. лв.	хил. лв.
Заеми и други привлечени средства	69 706	105 234
Задължения по финансов лизинг	1 807	6 073
Търговски и други задължения	10 509	361
<b>Общо</b>	<b>82 022</b>	<b>111 668</b>

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

31 декември 2024 г.	Текущи	Нетекущи
	До 12 месеца	Над 1 година
	хил. лв.	хил. лв.
Заеми	66 171	122 409
Задължения по финансов лизинг	396	543
Търговски и други задължения	48 472	2
<b>Общо</b>	<b>115 039</b>	<b>122 954</b>

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.

### 38. Равнение на задълженията, произтичащи от финансова дейност

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

	Заеми	Задължения по финансов лизинг	Лихви	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
<b>1 януари 2025</b>	<b>185 532</b>	<b>883</b>	<b>2 773</b>	<b>189 188</b>
<b>Парични потоци:</b>				
Плащания	(102 762)	(327)	(6 815)	<b>(109 904)</b>
Постъпления	89 101	-	-	<b>89 101</b>
<b>Непарични промени:</b>				
Изменение в сконто	(70)	(679)	-	<b>(749)</b>
Начисления и отписвания	-	7 286	7 166	<b>14 452</b>
Безналични сделки и други	(406)	(18)	76	<b>(348)</b>
<b>31 декември 2025</b>	<b>171 395</b>	<b>7 145</b>	<b>3 200</b>	<b>181 740</b>

	Заеми	Задължения по финансов лизинг	Лихви	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
<b>1 януари 2024</b>	<b>193 069</b>	<b>1 251</b>	<b>2 932</b>	<b>197 252</b>
<b>Парични потоци:</b>				
Плащания	(101 414)	(417)	(8 653)	<b>(110 484)</b>
Постъпления	95 636	-	-	<b>95 636</b>
<b>Непарични промени:</b>				
Изменение в сконто	62	4	-	<b>66</b>
Начисления и отписвания	-	-	8 891	<b>8 891</b>
Безналични сделки и други	(1 821)	45	(397)	<b>(2 173)</b>
<b>31 декември 2024</b>	<b>185 532</b>	<b>883</b>	<b>2 773</b>	<b>189 188</b>

### 39. Оценяване по справедлива стойност

#### 39.1. Оценяване по справедлива стойност на финансовите инструменти

Финансовите активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност в консолидирания финансов отчет 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 декември 2025	31 декември 2024
	хил. лв.	хил. лв.
Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата и загубата:		
Ниво 1 - борсово търгувани ценни книжа	4 742	3 681
Ниво 2 - инвестиции в колективни инвестиционни схеми	11 980	11 903
Ниво 3 - акции и облигации в непублични дружества	24 793	23 470
	<b>41 515</b>	<b>39 054</b>
Финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход:		
Ниво 3 - акции и облигации в непублични дружества	405	402
	<b>405</b>	<b>402</b>
Общо финансови инструменти по справедлива стойност	<b>41 920</b>	<b>39 456</b>

#### 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 – стойност при затваряне към отчетната дата.

#### Ниво 2 - инвестиции в колективни инвестиционни схеми

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

#### Ниво 3 - Акции и облигации в непублични дружества

Справедливата стойност на акциите 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). За практическото приложение на метода е разработена маркетингова прогноза, средносрочна стратегия на развитие, ценова политика, ефективно използване на капацитета на персонала и др. DCF методът отчита:

- Паричният поток или ползите, които даден актив или група активи ще произведат за определен период от време;
- Времетраенето на паричните потоци;
- Приложението на дисконтовия фактор върху паричните потоци.

Справедливата стойност на облигации с балансова стойност 405 хил. лв., класифицирани на ниво 3 се оценява по възприета като разумно приближение на справедливата им стойност, цена на придобиване с натрупана лихва, до момента, в който емисията не бъде допусната за търговия на регулиран пазар, процедурата за което е в процес на финализиране.

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

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Салдо към 1 януари	39 456	35 534
Печалби или загуби, признати в:		
Печалбата или загубата	1 704	3 067
Друг всеобхватен доход	3	-
Покупки	4 345	4 058
Продажби	(3 588)	(3 203)
<b>Салдо към 31 декември</b>	<b>41 920</b>	<b>39 456</b>

Не е имало трансфери в или от ниво 3 през представените отчетния период.

#### 39.2. Оценяване по справедлива стойност на инвестиционни имоти

Към 31.12.2025 г. Групата е извършила преглед и преценка за справедливата стойност на земите, сградите и съоръженията, отчитани като инвестиционни имоти, на базата на преценка на Ръководството и/или оценка на независими лицензирани оценители.

При тези оценки са приложени следните оценъчни подходи и методи или комбинация от тях: Метод на пазарните аналози, Приходен и/или Разходен подход.

Прилагането на *Метода на пазарните аналози (Сравнителен подход)* е в следния алгоритъм:

1. Проучване и анализа на финансовите данни за всеки от избраните аналози за представителен период от време;
2. На базата на финансовите данни извеждане на подходящи финансови показатели на оценявания обект/актив с цел създаване на сравнима база с тези на избраните аналози;
3. Избор на подходящи пазарни множители на оценявания обект/актив;
4. За всеки избран аналог се изчисляват избраните пазарни множители;

5. При повече от един пазарен множител се прави претегляне на получените резултати до една единствена стойност. С избраните пазарни множители на избраните аналози се коригират избраните показатели на оценявания обект/актив.

Прилагане на Сравнителният подход, извежда се стойност, като се сравнява обекта/актива предмет на оценката, със сходни обекти/активи, за които е налична надеждна ценова информация.

Прилагане на Разходен подход: извежда се стойност, основана на подробна оценка на необходимите разходи за създаване и придобиване на даден обект/актив, подобен или еднакъв със същото предназначение и полезност като оценявания. Подходът дава възможност на оценителя да определи стойност, отчитайки разходите за създаване на обекта/актива на оценката, като се отчете износването (овехтяването, амортизирането) на недвижимия имот и други приложими отбивки. При определяне стойностите на обекта/актива се изчисляват обичайните разходи за единица площ, при които за база се взимат действащите пазарни цени на строителните материали, услуги, транспорт.

Прилагане на Метод на приходите – При определянето на стойността на имота чрез метода на приходната стойност се изхожда от едногодишен сценарий за бъдещото развитие и дейност на обекта. Оценката по този метод включва данни за източниците на информация, за нетния приход от имота и за начина на определяне на капитализационната норма.

Направените оценки по използваните методи и подходи образуват ценовите диапазони, стойността на които е изведена при условия за най-добра и полезна употреба, в чиито рамки се търси и крайната оценка. Използваните тегловни коефициенти изразяват становището на оценителя за стойността на оценявания обект към ефективната дата на оценителския доклад.

През 2025 г. отчетеното повишаване на справедливата стойност на притежаваните инвестиционни имоти от Групата възлиза на 4 924 хил. лв.

#### **40. Политика и процедури за управление на капитала**

Целите на Групата във връзка с управлението на капитала са:

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

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

Групата определя коригирания капитал на основата на балансовата стойност на собствения капитал и субординирания дълг, представени в консолидирания отчет за финансовото състояние.

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

Целта на Групата е да поддържа съотношението на капитала към общото финансиране в разумни граници, като спазва изискванията на облигационната емисия на компанията – майка както следва:

- съотношение Пасиви/Активи на консолидирано ниво – не по-високо от 0.95
- покритие на разходите за лихви на консолидирано ниво – не по-ниско от 1.05
- текуща ликвидност на консолидирано ниво – не по-малко от 0.5

Към 31 декември 2025 г. финансовото състояние и постигнатите резултати за годината напълно удовлетворяват наложените изисквания към Групата, във връзка с облигационната емисия на компанията-майка, а именно:

- съотношение Пасиви/Активи на консолидирано ниво – 0.48
- покритие на разходите за лихви на консолидирано ниво – 2.90
- текуща ликвидност на консолидирано ниво – 0.93

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

	31 декември 2025	31 декември 2024
	хил. лв.	хил. лв.
Собствен капитал	238 156	226 561
+ Субординиран дълг	28 082	18 636
<b>Коригиран капитал</b>	<b>266 238</b>	<b>245 197</b>
+ Дълг	220 537	258 605
- Пари и парични еквиваленти	(15 083)	(48 270)
<b>Нетен дълг</b>	<b>205 454</b>	<b>210 335</b>
<b>Съотношение на капитала към общото финансиране</b>	<b>1:0.77</b>	<b>1:0.86</b>

#### 41. 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.

Войната в Близкия изток представлява многопластово икономическо предизвикателство за Групата 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 в различните сектори, в които оперира Групата, 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.

#### 42. Одобрение на консолидирания финансов отчет

Консолидираният финансов отчет към 31 декември 2025 г. (включително сравнителната информация) е утвърден за издаване пред Надзорния съвет от Управителния съвет на 28 април 2025 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 подзаконни актове и международно признати стандарти.

Стратегическите цели на корпоративното управление са:

- равнопоставено 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 4,96 % 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.

Управителният съвет на "Холдинг Варна" АД се състои от трима члена съгласно Устава на дружеството.

"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 законовите изисквания и добрата практика на корпоративно управление, размерът и структурата на възнагражденията на членовете на Управителния съвет следва да отчитат:

- 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.

Информация 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 система 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 законовите 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 г. 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.

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 заседания, 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 сребрена 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 налице, 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.

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 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.

Към 31 декември 2025 г. няма промяна в състава на Надзорния и Управителния съвет. Същите 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, обезпечават адекватното функциониране на системите за отчетност и разкриване на информация.

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. 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 финансовия 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 Инфосток с електронен адрес: <https://www.infostock.bg/infostock/control/quotes/5V2C>.

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 препяства 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 Холдинг Варна с финансови пазари 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 [x3news.com](http://x3news.com) и [bse-sofia.bg](http://bse-sofia.bg) както и на корпоративния сайт на "Холдинг Варна" – [www.holdingvarna.com](http://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 законов 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, поискала 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
Чл. 114б 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 инвестиционните 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 привилегирано 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 28.04.2026 г.

Изпълнителни директори:

Ивелина Шабан

Милчо Близнаков

**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 консолидиран финансов отчет, съставен съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразява вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и финансовия резултат на Групата за 2025 г.
2. Годишният доклад за дейността съдържа достоверен преглед на развитието и резултатите от дейността и състоянието на Групата, заедно с описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправено.

Декларатори:

\_\_\_\_\_  
/Милчо Близнаков/

\_\_\_\_\_  
/Ивелина Шабан/

\_\_\_\_\_  
/Ирина Маркова-Гюрова/