HOLDING VARNA
www.holdingvarna.com

Уведомление за финансово състояние
на консолидирана основа
за първо тримесечие на 2026 г.
съгласно чл. 100о[1] ал.2 от ЗППЦК

Холдинг Варна АД

30 септември 2026 г.

Съдържание:

1. справки по образец, определен от заместник-председателя
2. пояснителни бележки стр.2
3. друга информация, определена с наредба стр.7

Уведомление за финансово състояние
на консолидирана основа
за трето тримесечие на 2026 г.
съгласно чл. 100о[1] ал.2 от ЗППЦК
Холдинг Варна АД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

1. Важни събития

1.1 Информация за важни събития, настъпили през съответното тримесечие от 01 юли 2026 г. до 30 септември 2026 г.

През периода от 01 юли до 30 септември 2026 г. не са настъпили важни събития за дружеството.

1.2 Информация за важни настъпили от началото на финансовата година до края на съответното тримесечие.

На 1 януари е вписано вливане на дъщерно дружество Астера Първа Банско АД в дъщерно дружество Атлас I АД.

На 12 март 2026 г. е присъден кредитен рейтинг на Холдинг Варна АД и облигационна емисия BG2100013247. Информацията е достъпна на страницата на следния адрес: https://www.infostock.bg/download/HVAR/142842/bg/HVAR_Uvedomlenie_krediten_reiting_Holding_Varna_13.03.2026.pdf

На 12 март 2026 г. е присъден кредитен рейтинг на облигационна емисия BG2100021216, емитирана от дъщерно дружество Варна риълтис ЕАД. Информацията е достъпна на следния адрес:
https://www.infostock.bg/download/HVAR/142843/bg/HVAR_Uvedomlenie_krediten_reiting_Varna_Rialtis_13.03.2026.pdf

На 30 юни 2026 г. бе проведено Общо събрание на акционерите на Холдинг Варна АД. На събранието са взети следните решения:

- Приет е самостоятелния и консолидирания финансов отчет на дружеството, ведно с докладите към финансовия отчет за 2025 г.;
- Приет е доклада на директора за връзки с инвеститорите;
- Избран е одитор за 2026 г. – Дурин и партньори ООД, рег. № 038
- Печалбата на дружеството остава като „Неразпределена печалба“.

През периода от м. октомври 2024 г. до сега протичат строителни работи по изпълнение на обектите от проект Алея Първа, гр. Варна. Към края на м. май бяха завършени етапи от ВиК инфраструктурата, всички етапи от хоризонталната електропреносна мрежа и четири трафопоста, тротоари и уличното осветление. Продължава изграждането на Инженерно съоръжение асансьорна кула със стълбище и Воден атракцион.

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

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

Финансови показатели	2026 г. `000 евро	2025 г. `000 евро	Разлика	%
Финансов резултат за периода за собствениците на капитал	4 577	5 173	596	11,52%
Общо активи	238 334	234 526	3 808	1,62%
Общо пасиви	110 352	112 759	(2 407)	(2,13)%
Текущи активи	48 293	48 277	(16)	(0,03)%

Текущи пасиви	66 416	52 046	14 370	27,61%
Общо собствен капитал	127 982	121 767	6 215	5,10%

Финансови съотношения	**2026**	**2025**
Общо Собствен капитал/Общо Активи	53,70 %	51,92 %
Обща ликвидност	72,71 %	92,76 %
Възвръщаемост на собственият капитал (ROE), след данъци	3,58 %	4,25 %

	Q3 2026 г. '000 евро	**Дял %**	**Q6 2025 г. '000 евро**	**Дял %**
Приходи от лихви	342	27,78%	348	13,50%
Приходи от дивиденти	432	35,09%	165	6,40%
Други финансови приходи	61	4,96%	363	14,09%
Други финансови позиции	396	32,17%	1 701	66,01%
Общо приходи от финансова дейност	**1 232**	**100%**	**2 577**	**100.00**
Приходи от наеми	2 119	5,31%	1 738	4,12%
Приходи от хотелиерска дейност и други услуги в	14 879	37,29%	15 724	37,30%
Приходи от медийни услуги и реклама	10 968	27,49%	10 193	24,18%
Услуги по управление на активи и посреднически	101	0,25%	1 186	2,81%
Приходи от продажба на стоки и продукция	2 371	5,94%	9 460	22,44%
Приходи от други услуги	8 890	22,28%	3 158	7,49%
Други приходи	577	1,45%	695	1,65%
Общо приходи от нефинансова дейност	**39 905**	**100%**	**42 154**	**100%**

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

Предприятието-майка и дружествата от Групата са изправени пред описаните по-долу рискове, които са продукт на много обстоятелства и фактори, а именно:

Несистематични рискове

Несистематичните рискове представляват частта от общия инвестиционен риск, специфични за самото Групата и отрасъла. Несистематичните рискове могат да бъдат разделени на два типа: секторен (отраслов) риск, касаещ несигурността в развитието на отрасъла като цяло, и общофирмен риск, произтичащ от спецификите на конкретното дружество в Групата.

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

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

Финансовият риск представлява допълнителната несигурност по отношение на Групата за получаването на приходи в случаите, когато използва привлечени или

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Сделки със свързани и/или заинтересовани лица

3.1. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Дружеството към 30 септември 2026 г. включват акционери, дъщерни предприятия, ключов управленски персонал и други свързани лица.

Списък на дъщерните предприятия:

Св. Св. Константин и Елена Холдинг АД:

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

Варна Риълтис ЕАД:

- Атлас I АД
- *Астера Първа Банско ЕАД /влято на 01.01.2026 г. в Атлас I АД/*
- Джинджърс ЕООД
- Риълтис мениджмънт ЕАД

М Сат Кейбъл ЕАД

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

М Сат Инвест ЕАД:

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

ТПО Варна ЦППБО ЕООД
Камчия АД
УД Реал Финанс Асет Мениджмънт АД
ИП Реал Финанс АД
Баланс елит ЕООД
МИ-2 ЕООД

Проджект естейтс ЕООД

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

- **Разчети със свързани лица към 30 септември 2026 г.**

	Текущи вземания		Нетекущи вземания	
	30.09.26 хил. евро	**31.12.25 хил. евро**	**30.09.26 хил. евро**	**31.12.25 хил. евро**
Вземания от акционери				
- Главница по заеми и цесии	22	16	-	-
- Лихва по заеми и цесии	-	1 026	-	-
- Начислена обезценка	(7)	(904)	-	-
	15	**138**	-	-
Асоциирани предприятия				
- Главница по заеми и цесии	-	-	12 172	12 172
- Лихви по заеми и други вземания	-	-	2 047	1 864
- Начислена обезценка	-	-	(1 394)	(1 393)
	-	**-**	**12 825**	**12 643**
Вземания от други свързани лица				
- Главница по заеми и други	-	-	-	-
- Търговски вземания	220	163	-	-
- Начислена обезценка	-	-	-	-
	174	**163**	-	-
Общо заеми и други вземания	**235**	**301**	**12 825**	**12 643**

Текущи търговски задължения към свързани лица – 67 хил. евро и нетекущи търговски задължения – 125 хил. евро.

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

- **Сделки със заинтересовани лица**

През отчетното тримесечие не са сключвани сделки със заинтересовани лица.

Информация за нововъзникнали съществени вземания и/или задължения за съответния отчетен период

През отчетното тримесечие не са възникнали съществени вземания на Групата.

През отчетното тримесечие не са възникнали съществени задължения на Групата.

Изпълнителни директори: IVELINA KANCHEVA SHABAN Digitally signed by IVELINA KANCHEVA SHABAN Date: 2026.11.23 10:17:50 +02'00' MILCHO PETKOV BLIZNAKOV Digitally signed by MILCHO PETKOV BLIZNAKOV Date: 2026.11.23 10:56:12 +02'00'

/Ивелина Шабан, Милчо Близнаков/

Irina Radoslavova Markova-Gyurova Digitally signed by Irina Radoslavova Markova-Gyurova Date: 2026.11.23 10:10:44 +02'00'

/Ирина Маркова-Гюрова, съставител/

ДРУГА ИНФОРМАЦИЯ, ОПРЕДЕЛЕНА С НАРЕДБА

Информация съгласно Приложение № 4 към чл. 12, ал. 1, т. 1, чл. 14 и чл. 21, т. 3, буква „а" и т. 4, буква „а" от Наредба №2 от 09.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар, Обн. - ДВ, бр. 97 от 19.11.2021 г., в сила от 01.01.2022 г.

1 Промяна на лицата, упражняващи контрол върху дружеството-майка

Не е настъпила промяна на лицата, упражняващи контрол върху дружеството. Към края на отчетното тримесечие състава на органите на управление е в следния състав:

Членовете на Надзорния съвет са:
1. Мартин Нейчев Стоянов;
2. Драгомир Ангелов Драганов;
3. Калин Георгиев Желев.

Членовете на Управителния съвет са:
4. Ивелина Кънчева Шабан – изпълнителен директор;
5. Милчо Петков Близнаков – изпълнителен директор;
6. Златимир Бориславов Жечев.

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

2 Откриване на производство по несъстоятелност за дружеството или за негово дъщерно дружество и всички съществени етапи, свързани с производството до обявяване на дружеството в несъстоятелност.

През отчетния период и в периода от началото на отчетната година до края на отчетното тримесечие не е откривано производство по несъстоятелност за емитента или дъщерно дружество от групата.

3 Сключване или изпълнение на съществени сделки

През отчетното тримесечие не са сключвани съществени сделки.

4. Договор за съвместно предприятие

През отчетното тримесечие и за периода от началото на отчетната година до края на отчетното тримесечие не е налице сключване, прекратяване и разваляне на договор за съвместно предприятие.

5. Промяна на одиторите на дружеството и причини за промяната

През отчетното тримесечие е избран регистриран одитор за финансовата 2026 г. – Дурин и партньори ООД, рег. № 038

6. Образуване или прекратяване на съдебно или арбитражно дело, отнасящо се до задължения или вземания на дружеството или негово дъщерно дружество, с цена на иска най-малко 10 на сто от собствения капитал на дружеството

През отчетното тримесечие и за периода от началото на отчетната година до края на отчетното тримесечие не са образувани или прекратени съдебни или арбитражни дела, отнасящи се до задължения или вземания на дружеството или негово дъщерно дружество.

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

През отчетното тримесечие са закупени 7 000 бр. акции от капитала на ИП Реал финанс АД с които собствеността на Холдинг Варна АД в капитала на Реал финанс АД достига 98,16%.
Не са извършвани сделки по продажба или учредяване на залог на дялови участия в търговски дружества от емитента или негово дъщерно дружество.
Към края на отчетното тримесечие са активни учредени залози както следва:

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

8. За емитенти - други обстоятелства, които дружеството счита, че биха могли да бъдат от значение за инвеститорите при вземането на решение да придобият, да продадат или да продължат да притежават публично предлагани ценни книжа.

През отчетното тримесечие и за периода от началото на отчетната година до края на отчетното тримесечие дружеството е оповестявало по определения от Закона ред всички необходими обстоятелства. В посочения период не са възникнали значими и коригиращи събития, които биха могли да бъдат от значение за инвеститорите при вземане на решение за придобиване, продажба или държане на акции от капитала на емитента.

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

9. За емитенти на общински облигации – не е приложимо

Изпълнителни директори:

IVELINA KANCHEVA SHABAN
Digitally signed by IVELINA KANCHEVA SHABAN
Date: 2026.11.23 10:18:04 +02'00'

/Ивелина Шабан/

MILCHO PETKOV BLIZNAKOV
Digitally signed by MILCHO PETKOV BLIZNAKOV
Date: 2026.11.23 10:56:30 +02'00'

/Милчо Близнаков/

Irina Radoslavova Markova-Gyurova
Digitally signed by Irina Radoslavova Markova-Gyurova
Date: 2026.11.23 10:11:00 +02'00'

/Ирина Маркова-Гюрова, съставител/

**Декларация по
чл.100 о[1], ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа и Наредба 2 за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар**

Долуподписаните:

Милчо Петков Близнаков – изп. директор

Ивелина Кънчева Шабан – изп. директор

Ирина Радославова Маркова-Гюрова – съставител

Декларираме, че:

1. Доколкото ни е известно представеното публично уведомление за финансовото състояние на емитента на консолидирана основа към 30.09.2026 г., отразява вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и печалбата или загубата на емитента и на дружествата, включени в консолидацията.

Декларатори:

MILCHO PETKOV BLIZNAKOV
Digitally signed by MILCHO PETKOV BLIZNAKOV
Date: 2026.11.23 10:56:44 +02'00'

/Милчо Близнаков/

IVELINA KANCHEVA SHABAN
Digitally signed by IVELINA KANCHEVA SHABAN
Date: 2026.11.23 10:18:25 +02'00'

/Ивелина Шабан/

Irina Radoslavova Markova-Gyurova
Digitally signed by Irina Radoslavova Markova-Gyurova
Date: 2026.11.23 10:11:12 +02'00'

/Ирина Маркова-Гюрова/