

ПРОСПЕКТ от 10 Март 2015 г.

“ХОЛДИНГ ВАРНА” АД

(учредено като акционерно дружество съгласно законите на Република България)

**Обикновени, безналични, свободно прехвърляеми, обезпечени облигации
с обща номинална стойност 12 000 000 евро, годишна лихва 5.40% и падеж 2022 г.**

Емисионна цена 1 000 Евро

Този документ представлява Проспект за допускане до търговия на “Българска фондова борса – София” АД (“БФБ”) на всички издадени от “Холдинг Варна” АД (“Холдинг Варна”, „Групата”, „Дружеството” или „Емитентът”) 12 000 бр. обикновени облигации („Облигациите” или „Облигационния заем”), с номинална и емисионна стойност от 1 000 евро всяка една. Издадените от “Холдинг Варна” АД облигации при условията на частно предлагане са безналични, лихвоносни, обезпечени облигации с номинална и емисионна стойност 12 000 000 евро, с годишна лихва 5.40% и падеж през 2022 г.

Проспектът е изготвен в съответствие с българското законодателство и правилата за допускане до търговия на БФБ от „Централна кооперативна банка“ АД („Централна Кооперативна Банка“ или „ЦКБ“) в качеството и на упълномощен Инвестиционен посредник и Агент по листването и е одобрен от Комисията за финансов надзор в Република България (“КФН”).

Облигациите на “Холдинг Варна” АД са с присвоен ISIN код: BG2100012140

Борсови покупки-продажби на Облигациите ще могат да се извършват след приемането им за търговия на Основен пазар на БФБ, Сегмент за облигации, на датата определена от Съвета на директорите на БФБ. Очаква се решението за приемането за борсова търговия на облигациите да се вземе на или около 4 юни 2015 г. и сделки с облигациите да могат да се сключват на БФБ от 9:30 на или около 12 юни 2015 г.

Инвестирането в облигации е свързано с определени рискове. Емитентът настоятелно приканва инвеститорите да се запознаят с този Проспект изцяло, като обърнат особено внимание на раздел “Рискови фактори” от Проспекта, преди да вземат решение за инвестиране в Облигациите.

Този Проспект съдържа съществената информация за Групата, необходима за вземане на решение за инвестиране в Облигациите. Съгласно българското законодателство членовете на Управителния съвет на Емитента („Управителния съвет” или „УС”) отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Проспекта. Съставителите на финансовите отчети на “Холдинг Варна” АД отговарят солидарно с членовете на Управителния съвет на Дружеството за всички вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети, а одиторът на “Холдинг Варна” АД – за вредите, причинени от одитираните от него финансови отчети. В тази връзка посочените лица са декларирали изискуемите от закона обстоятелства.

КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР Е ПОТВЪРДИЛА ПРОСПЕКТА С РЕШЕНИЕ № [●] - Е от [●] 2015 г., КОЕТО НЕ Е ПРЕПОРЪКА ЗА ИНВЕСТИРАНЕ В ОБЛИГАЦИИТЕ.

КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР НЕ НОСИ ОТГОВОРНОСТ ЗА ВЕРНОСТТА И ПЪЛНОТАТА НА СЪДЪРЖАЩИТЕ СЕ В ПРОСПЕКТА ДАННИ.

Разпространението на този документ в някои юрисдикции може да бъде ограничено от закона и следователно лицата, в чието притежание е Проспектът, следва да се информират за тези рестрикции и да ги спазват.

Агент по листването

„Централна кооперативна банка” АД

СЪДЪРЖАНИЕ

РЕЗЮМЕ.....	4
РИСКОВИ ФАКТОРИ	18
Рискови фактори свързани с дейността на Емитента.....	18
Рискове, свързани с Облигациите и Българския пазар на ценни книжа	24
ОТГОВОРНОСТ ЗА ПРОСПЕКТА И ДРУГА ВАЖНА ЗА ИНВЕСТИТОРИТЕ ИНФОРМАЦИЯ. 28	
ИЗПОЛЗВАНЕ НА ПОСТЪПЛЕНИЯТА ОТ ОБЛИГАЦИОННИЯ ЗАЕМ.....	32
БИЗНЕС ПРЕГЛЕД.....	33
ВЪВЕДЕНИЕ.....	33
КОНКУРЕНТНИ ПРЕДИМСТВА.....	34
ИСТОРИЯ И РАЗВИТИЕ	34
ОБЩ ПРЕГЛЕД НА ИНВЕСТИЦИИТЕ И ДЕЙНОСТТА НА ГРУПАТА	35
ДЪЩЕРНИ ДРУЖЕСТВА	37
АКТУАЛНО СЪСТОЯНИЕ ЗА СЕКТОРА, В КОЙТО ОПЕРИРАТ ДЪЩЕРНИТЕ ДРУЖЕСТВА	37
ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ	54
ГЛАВНИ ПАЗАРИ.....	55
ИЗКЛЮЧИТЕЛНИ ФАКТОРИ	55
ЗАВИСИМОСТ НА ЕМИТЕНТА ОТ ДЪЩЕРНИТЕ МУ ДРУЖЕСТВА.....	55
ЗНАЧИТЕЛНИ ДОГОВОРИ	56
СЪДЕБНИ, АДМИНИСТРАТИВНИ И ДРУГИ ПРОИЗВОДСТВА.....	56
ПОСЛЕДНИ РАЗВИТИЯ	57
УПРАВЛЕНИЕ.....	58
УПРАВЛЕНСКА СТРУКТУРА	58
ЧЛЕНОВЕ НА НАДЗОРНИЯ СЪВЕТ	58
ЧЛЕНОВЕ НА УПРАВИТЕЛНИЯ СЪВЕТ	59
ОДИТЕН КОМИТЕТ	61
КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ	62
ОСНОВНИ АКЦИОНЕРИ.....	64
ИЗБРАНА ИСТОРИЧЕСКА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ.....	66
ОПЕРАТИВЕН И ФИНАНСОВ ПРЕГЛЕД.....	70
РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА	77
АНАЛИЗ НА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ	81
УСЛОВИЯ НА ОБЛИГАЦИИТЕ	88
ДЕФИНИЦИИ.....	88
ФОРМА, ДЕНОМИНАЦИЯ, ТИТУЛ И ПРЕХВЪРЛЯНЕ.....	89
СТАТУТ	89
ЛИХВА.....	92
ПЛАЩАНИЯ	93
ДАНЪЧНО ОБЛАГАНЕ.....	93
ДРУГИ АНГАЖИМЕНТИ НА ЕМИТЕНТА.....	94
ОБЩО СЪБРАНИЕ НА ОБЛИГАЦИОНЕРИТЕ	94
ДОВЕРЕНИК НА ОБЛИГАЦИОНЕРИТЕ	95
ДАВНОСТ.....	96

НОВИ ЕМИСИИ ОБЛИГАЦИИ	96
ПРОМЕНИ В УСЛОВИЯТА	96
УВЕДОМЛЕНИЯ	97
ПРИЛОЖИМО ПРАВО И ЮРИСДИКЦИЯ	97
ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ИНВЕСТИТОРИТЕ ОТНОСНО ОБЛИГАЦИИТЕ	98
ПРАВА ПО ОБЛИГАЦИИТЕ	98
ИЗПЛАЩАНЕ НА ЛИХВИ И ГЛАВНИЦА	98
ИНИЦИИРАНЕ НА ПРИНУДИТЕЛНО ИЗПЪЛНЕНИЕ СРЕЩУ ЕМИТЕНТА И УДОВЛЕТВОРЯВАНЕ ПРИ ПРИНУДИТЕЛНО ИЗПЪЛНЕНИЕ ИЛИ ЛИКВИДАЦИЯ НА ЕМИТЕНТА	100
ОБЩО СЪБРАНИЕ НА ОБЛИГАЦИОНЕРИТЕ	100
ДОВЕРЕНИК НА ОБЛИГАЦИОНЕРИТЕ	101
ПУБЛИКУВАНЕ НА ФИНАНСОВА И ДРУГА ИНФОРМАЦИЯ, СВЪРЗАНА С ЕМИТЕНТА И ОБЛИГАЦИИТЕ ..	103
ПРЕХВЪРЛЯНЕ НА ОБЛИГАЦИИ	104
РЕЙТИНГ НА ОБЛИГАЦИИТЕ	106
ИЗДАВАНЕ НА НОВИ ОБЛИГАЦИОННИ ЕМИСИИ ОТ СЪЩИЯ КЛАС	106
ИНФОРМАЦИЯ ЗА ГАРАНТА	107
ДАНЪЧНО ОБЛАГАНЕ	117
ДАНЪЧНО ОБЛАГАНЕ НА ДОХОДИТЕ ОТ ОБЛИГАЦИИ	117
ДАНЪЧНО ОБЛАГАНЕ НА ДОХОДИТЕ ОТ АКЦИИ	119
СПОГОДБИ ЗА ИЗБЯГВАНЕ НА ДВОЙНОТО ДАНЪЧНО ОБЛАГАНЕ	120
ЗАДЪЛЖЕНИЯ ЗА УДЪРЖАНЕ НА ДАНЪК	121
ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА ОБЛИГАЦИИТЕ	122
ВЪВЕДЕНИЕ	122
ЦЕНА НА ОБЛИГАЦИИТЕ	123
ИНКОРПОРИРАНЕ ЧРЕЗ ПРЕПРАЩАНЕ	128
ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ	129
ВЪВЕДЕНИЕ	129
ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ НА ХОЛДИНГ ВАРНА	129
АКЦИОНЕРЕН КАПИТАЛ И АКЦИИ	129
ОДИТОР	130
ИЗГОТВЯНЕ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ	130
ИНФОРМАЦИЯ ОТ ЕКСПЕРТИ И ТРЕТИ ЛИЦА	130
ОДОБРЕНИЕ НА ПРОСПЕКТА	131
РАЗХОДИ ПО ПРЕДЛАГАНЕТО И ДОПУСКАНЕТО НА ОБЛИГАЦИИТЕ ДО БОРСОВА ТЪРГОВИЯ	131
ДОКУМЕНТИ ЗА ПРЕГЛЕД	131
ДРУГА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ИНВЕСТИТОРИТЕ	131
ПРЕДХОДНИ ЕМИСИИ ОБЛИГАЦИИ. ДРУГИ ЕМИСИИ ЦЕННИ КНИЖА	132
НОРМАТИВНИ АКТОВЕ ОТ ЗНАЧЕНИЕ ЗА ЕМИТЕНТА И НЕЙНИТЕ ОБЛИГАЦИОНЕРИ И АКЦИОНЕРИ	132
ДЕФИНИЦИИ	133

РЕЗЮМЕ

Настоящият раздел от Проспекта представлява „Резюме” по смисъла на чл. 24 (1) от Регламент (ЕС) 809/2004 г., изменен с Регламент (ЕС) № 486/2012 г.

Раздел А – Въведение и предупреждения към инвеститорите:

Приложение от Регламент (ЕС) 809/2004 г.	Елемент	Оповестяване на информация
Всички	А.1	<p><i>Предупреждение към инвеститорите</i></p> <p>Настоящото Резюме следва да се чете като въведение към Проспекта и всяко решение за инвестиране в предлаганите облигации следва да се основава на разглеждане и преценка на целия Проспект от инвеститорите.</p> <p>В случай на предявяване на съдебен иск относно информацията, съдържаща се в Проспекта, в съответствие с националното законодателство на държавата членка, за инвеститора ищец може да възникне задължение за заплащане на разноските за превод на Проспекта преди образуване на съдебното производство.</p> <p>Лицата, които са изготвили настоящия раздел, включително неговия превод, носят гражданска отговорност за вреди само ако съдържащата се в него информация е заблуждаваща, невярна или противоречи на другите части на Проспекта или не съдържа, при сравнение с Проспекта в неговата цялост, ключовата информация, която би подпомогнала преценката на инвеститорите дали да инвестират в ценните книжа.</p>

Раздел Б – Информация за Емитента „Холдинг Варна” АД („Емитента”):

Приложение от Регламент (ЕС) 809/2004 г.	Елемент	Оповестяване на информация
4	Б.1	<p><i>Юридическо и търговско име на емитента</i></p> <p>Наименованието на Емитента е „Холдинг Варна” АД.</p>
4	Б.2	<p><i>Седалище и правна форма на емитента; законодателство съгласно което емитентът упражнява дейността си; държава на регистрация на емитента</i></p> <p>Емитентът е регистриран в Република България като акционерно дружество. Емитентът е учреден и осъществява дейността си съгласно законодателството на Република България. Емитентът е със седалище и адрес на управление: гр. Варна 9000, район Одесос, ул. “Цар Симеон I” № 31.</p>
4	Б.4б	<p><i>Всички известни тенденции, засягащи емитента и отраслите, в които извършва дейност Хотелиерски услуги и туризъм</i> През 2013 г. по данни на НСИ, оборота в сектор „Хотелиерство и ресторантьорство” в България през 2013 г. възлиза на 3,503 млрд. лв. През тази година той нараства с 4.6% в сравнение с предходната година, когато е възлизал на 3,349 млрд. лв.</p> <p><i>Услуги за пренос и/или разпространение на телевизионни и радио програми и Интернет</i></p> <p>В края на месец септември 2013 г. бе осъществено преминаването от ефирно аналогово към ефирно цифрово разпространение на радио- и телевизионни програми в България. Ефектът от него върху пазара на платена телевизия в страната предстои да се прояви и ще бъде отчетен в края на следващата година. Към края на 2013 г. е налице ръст спрямо предходната година както в броя на абонатите на сателитна телевизия, така и в броя на абонатите на кабелна и IP телевизия, т.е. цифровизацията на телевизионния ефир към настоящия момент не е оказала негативно отражение върху сегмента на платена телевизия у нас. През 2013 г. приходите от сегмента „Пренос на данни и достъп до интернет” достигат 364,7 млн. лв., като се увеличават с 5.1% спрямо 2012 г. През изминалата година се наблюдава значително повишаване на броя на услуги за достъп до интернет в страната. Общият брой на абонатите на интернет услуги (фиксиран и мобилен достъп до интернет) към края на 2013 г. възлиза на 3 821 252, което е повишение от 22% спрямо 31.12.2012 г. През 2013 г. абонатите, ползващи пакетни услуги (с включен фиксиран или мобилен достъп), се увеличават с 12%, като достигат 1 684 873 и представляват 44.1% от общия брой абонати, ползващи услуги за достъп до интернет. Тенденция през 2013 г. е значителния спад (с близо 7 процентни пункта) в относителния дял на LAN абонатите в общата структура на пазара, като намалението е основно за сметка на нарастване на дела на абонатите на оптична свързаност. Към края на 2013 г. мрежите на LAN операторите се използват от 13% от абонатите на достъп до интернет в сравнение с 19.8% през 2012 г.</p> <p><i>Рекламен пазар</i> По данни Българската асоциация на комуникационните агенции (БАКА), изнесени на годишния „Форум на рекламата“ през 2014 г., нетните приходи от реклама в България през 2013 г. възлизат на 303 млн. лв. Спрямо 2012 г. пазарът отбелязва лек спад (-0.62%). През 2013 по данни на БАКА нетните приходи от реклама в Интернет възлизат на 20 млн. лева (16.9% спад спрямо 2012), като не включват рекламата във Фейсбук, Гугъл и обяви. Реално, ако се включат данни за тези компании, пазарът вероятно не е намалял (по данни на „Пиеро 97“, рекламата през Фейсбук и Гугъл</p>

		<p>възлиза на около 22-23 млн. лева). Тази тенденция е възможно да се увеличава във времето.</p> <p>Управление на активи – Колективни инвестиционни схеми - Колективните инвестиционни схеми в края на 2013 г. са общо 112 спрямо 106 през предходната година. От тях договорните фондове са 109, а инвестиционните дружества – 3 (сред тях 1 е от отворен тип и 2 са от затворен). Отделно в страната функционира 30 чуждестранни колективни инвестиционни схеми, като водещи сред тях са фондовете на Pioneer. УД „Реал Финанс Асет Мениджмънт“ АД е с пазарен дял от 3.1% (на осмо място в страната), като най-голямото дружество е „Райфайзен Асет Мениджмънт“ ЕАД. Броят на управляващите дружества през 2013 г. нараства с едно, а размерът на управляваните активи продължава да нараства и към края на годината достига 980,7 млн.лв. или с 20.2% повече спрямо края на 2012 г. Общо нетните активи на КИС (договорни фондове и ИД от отворен тип) в края на годината са 763,7 млн. лв. Активите на КИС са най-вече парични средства (56.6% от всички активи), следвани от разнообразни финансови активи и инструменти (41.3%). Първите три фонда по нетни активи в страната са Райфайзен Фонд паричен пазар (17.3% дял), Райфайзен Фонд защитена инвестиция в евро (8.8% дял) и ДСК Фонд на паричен пазар от 6.3%. Тенденцията през последните две години е ИД от отворен тип да се преобразуват в договорни фондове, което доведе до оставането само на едно ИД от отворен тип на пазара. Тенденцията при активите на КИС е да се увеличават най-вече в нискорисковите фондове, вероятно поради понижаването на лихвените проценти в страната и търсенето на алтернативи от населението.</p>																														
4	Б.5	<p><i>Описание на икономическата група, от която е част емитента и позицията му в нея</i></p> <p>Холдинг Варна има инвестиции в десет дъщерни дружества, като приоритетните инвестиции са съсредоточени в посочените сегменти - Сегмент Хотелиерство и развлекателни дейности (хотелиерство, строителство и др. дейности – инфраструктура, концесиониране, мениджмънт и жилищни комплекси, рекламно и ПР обслужване, туроператорска и турагентска дейност); Сегмент Финанси; Сегмент Проектиране; Сегмент Недвижими имоти; Сегмент Далекосъобщителни услуги и електронни медии. Холдинг Варна има инвестиции в седем асоциирани дружества.</p>																														
4	Б.9	Дружеството не представя прогнози за печалбите.																														
4	Б.10	<p>Годишният консолидиран и индивидуален финансов отчет на Емитента за 2013 г. не съдържа квалифицирано мнение на одитора. Докладът на независимия одитор за консолидирания и индивидуален финансов отчет за 2012 г. съдържа следното квалифицирано мнение:</p> <p><i>База за изразяване на квалифицирано мнение</i></p> <p>Към 31 декември 2012 г. Групата притежава акции на Елпром термо АД в размер на 1 490 хил. лв., класифицирани като краткосрочни финансови активи, държани за търгуване. Инвестицията в акциите се оценява по справедлива стойност на база алтернативни методи на оценки, тъй като инструментите на собствения капитал на Дружеството не се котира на активен пазар. В резултат на това, ние не бяхме в състояние да се убедим в разумна степен на сигурност чрез други независими източници в справедливата стойност на отчетената инвестиция.</p> <p><i>Квалифицирано мнение</i></p> <p>По наше мнение с изключение на възможните ефекти от въпросите, описани в параграфа „База за изразяване на квалифицирано мнение“, консолидираният финансов отчет дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Холдинг Варна АД към 31 декември 2012 г., както и за финансовите резултати от дейността и за паричните потоци за годината, приключваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчетяване, приети от ЕС и българското законодателство.</p> <p>Докладът на независимия одитор за консолидирания и индивидуален финансов отчет за 2012 г. съдържа и параграф за обръщане на внимание.</p>																														
4	Б.12	<p><i>Избрана ключова финансова информация</i></p> <p>Финансовата информация, изложена по-долу за периодите, завършващи на 31 декември 2014, 2013 и 2012 г. е извлечена от консолидирания финансов отчет на Групата. Финансовите отчети на Групата за 2013г. и 2012г. са одитирани. Представените финансови данни за 2014г. са извлечени от междинните неоитирани финансови отчети на Групата за четвъртото тримесечие на 2014г. Историческата финансова информация на Групата е изготвена в съответствие с МСФО приети от ЕС.</p> <p>Нетен доход</p> <p>Следващата таблица показва доходите на Групата и техните основни компоненти, извлечени от консолидирания одитирани годишни финансови отчети на Холдинг Варна към 31 декември 2013 и 2012 г., както и от консолидирания неоитиран междинен финансов отчет на Групата за четвъртото тримесечие на 2014г.</p> <p>Консолидиран отчет за приходите и разходите</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="3"></th> <th colspan="3">1 януари - 31 декември</th> </tr> <tr> <th>2014</th> <th>2013</th> <th>2012</th> </tr> <tr> <th>(неодитиран)</th> <th>(одитиран)</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td colspan="3" style="text-align: center;">(хиляди лева)</td> </tr> <tr> <td>Приходи от продажби</td> <td>52 281</td> <td>49 574</td> <td>39 795</td> </tr> <tr> <td>Други приходи</td> <td>759</td> <td>918</td> <td>439</td> </tr> <tr> <td>Печалба от продажба на нетекущи активи</td> <td>(272)</td> <td>2 168</td> <td>94</td> </tr> <tr> <td>Разходи за материали</td> <td>(7 390)</td> <td>(8 167)</td> <td>(6 185)</td> </tr> </tbody> </table>		1 януари - 31 декември			2014	2013	2012	(неодитиран)	(одитиран)			(хиляди лева)			Приходи от продажби	52 281	49 574	39 795	Други приходи	759	918	439	Печалба от продажба на нетекущи активи	(272)	2 168	94	Разходи за материали	(7 390)	(8 167)	(6 185)
	1 януари - 31 декември																															
	2014	2013		2012																												
	(неодитиран)	(одитиран)																														
	(хиляди лева)																															
Приходи от продажби	52 281	49 574	39 795																													
Други приходи	759	918	439																													
Печалба от продажба на нетекущи активи	(272)	2 168	94																													
Разходи за материали	(7 390)	(8 167)	(6 185)																													

Разходи за външни услуги	(16 306)	(18 827)	(17 365)
Разходи за персонала	(14 954)	(13 081)	(10 793)
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	191	(1 319)	0
Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи	(6 088)	(5 421)	(3 600)
Себестойност на продадени стоки и други текущи активи	(1 867)	(1 092)	(860)
Промени в наличието на готовата продукция и незавършеното производство	844	522	305
Други разходи	(1 863)	(2 070)	(1 773)
Печалба от оперативна дейност	5 335	3 205	57
Печалба/(Загуба) от инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал	47	2	(3)
Финансови разходи	(12 772)	(12 939)	(8 505)
Финансови приходи	2 969	4 758	3 475
Други финансови позиции	1 256	(5 854)	3 550
Печалба/(Загуба) преди данъци	(3 165)	(10 828)	(1 426)
Приходи от/Разходи за данъци върху дохода	(257)	238	(71)
Печалба/(Загуба) за годината от продължаващи дейности	(3 422)	(10 590)	(1 497)
Печалба за годината от преустановени дейности	0	0	458
Печалба за годината	(3 422)	(10 590)	(1 039)
Печалба/(Загуба) за годината, отнасяща се до:			
Неконтролиращото участие	(488)	(460)	(1 749)
Притежателите на собствен капитал на предприятието-майка	(2 934)	(10 130)	710
Доход/(Загуба) на акция	лв.	лв.	лв.
Основен доход на акция	(0.56)	(1.93)	0.14
Активи			
Следващата таблица показва основните категории активи на Групата, извлечени от консолидираните одитирани годишни финансови отчети на Холдинг Варна към 31 декември 2013 и 2012 г., както и от консолидираният неаудитиран междинен финансов отчет на Групата за четвърто тримесечие на 2014г.			
	Консолидиран отчет за финансовото състояние		
	Към 31 декември		
	2014	2013	2012
	<i>(неодитиран)</i>	<i>(одитиран)</i>	
	<i>(хиляди лева)</i>		
Активи			
Нетекущи активи			
Имоти, машини и съоръжения	208,645	216,263	199,360
Инвестиционни имоти	23,428	23,054	27,124
Репутация	34,459	33,393	27,035
Други нематериални активи	9,162	9,203	3,408
Дългосрочни финансови активи	5,886	26,902	6,289
Инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал	340	335	333
Отсрочени данъчни активи	1,225	1,427	859
Нетекущи активи	283,145	310,577	264,408
Текущи активи			
Материални запаси	10,098	5,591	5,412
Краткосрочни финансови активи	72,914	56,765	88,302
Търговски други вземания	9,874	7,354	7,325
Вземания от свързани лица	4,696	4,373	4,141
Предоставени аванси	6,147	9,570	10,429
Вземания във връзка с данъци върху дохода	55	45	66
Пари и парични еквиваленти	15,761	10,641	10,159
Текущи активи	119,545	94,339	125,834

Общо активи	402,690	404,916	390,242
Задължения и капитал			
Следващата таблица показва структурата на задълженията и капитала на Групата, извлечени от консолидираните одитирани годишни финансови отчети на Холдинг Варна към 31 декември 2013 и 2012 г., както и от консолидираният неодитиран междинен финансов отчет на Групата за четвърто тримесечие на 2014г.			
Консолидиран отчет за финансовото състояние	Към 31 декември		
	2014	2013	2012
	<i>(неодитиран)</i>	<i>(одитиран)</i>	
	<i>(хиляди лева)</i>		
Собствен капитал			
Акционерен капитал	5,236	5,236	5,236
Резерви	115,416	115,375	115,353
Неразпределена печалба	26,445	29,498	40,299
Собствен капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието майка	147,097	150,109	160,888
Неконтролиращо участие	25,465	25,934	23,470
Общо собствен капитал	172,562	176,043	184,358
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Пенсионни задължения към персонала	135	121	135
Дългосрочни финансови пасиви	146,943	139,432	119,047
Задължения по финансов лизинг	96	109	131
Търговски и други задължения	2,304	2,490	3,861
Отсрочени данъчни пасиви	739	926	1,157
Нетекущи пасиви	150,217	143,078	124,331
Текущи пасиви			
Пенсионни и други задължения към персонала	1,871	1,440	1,045
Краткосрочни финансови пасиви	50,813	52,121	51,828
Задължения по финансов лизинг	113	104	398
Търговски и други задължения	26,854	31,967	27,621
Краткосрочни задължения към свързани лица	147	60	554
Задължения за данъци върху дохода	113	103	107
Текущи пасиви	79,911	85,795	81,553
Общо пасиви	230,128	228,873	205,884
Общо собствен капитал, резерви и пасиви	402,690	404,916	390,242
Парични потоци			
Следващата таблица показва паричните потоци на Групата, извлечени от консолидираните одитирани годишни финансови отчети на Холдинг Варна към 31 декември 2013 и 2012 г., както и от консолидираният неодитиран междинен финансов отчет на Групата за четвърто тримесечие на 2014г.			
Консолидиран отчет за паричните потоци	към 31 декември		
	2014	2013	2012
	<i>(неодитиран)</i>	<i>(одитиран)</i>	
	<i>(хиляди лева)</i>		
Оперативна дейност			
Постъпления от клиенти	58 880	57 799	48 815
Плащания към доставчици	(29 413)	(34 415)	(25 301)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(14 083)	(12 358)	(10 355)
Платени/възстановени данъци, нетно	(5 110)	(1 926)	(1 159)
Други плащания за оперативна дейност	255	(58)	(127)
Нетен паричен поток от продължаващи дейности	10 529	9 042	11 873
Нетен паричен поток от преустановени дейности			758
Нетен паричен поток от оперативна дейност	10 529	9 042	12 631

		<p>Инвестиционна дейност</p> <p>Придобиване на имоти, машини и съоръжения (5 811) (16 241) (18 471)</p> <p>Придобиване на инвестиционни имоти (167) - -</p> <p>Постъпления от продажба на имоти, машини и съоръжения 35 3 139</p> <p>Плащания на лихви, капитализирани в стойността на имоти, машини и съоръжения (546) (290) (1 543)</p> <p>Придобиване на нематериални активи (692) (365) (15)</p> <p>Придобиване на дъщерни дружества, нетно от пари и парични еквиваленти (1 393) (4 842) (46 436)</p> <p>Придобиване на финансови активи (2 750) (1 732) -</p> <p>Придобиване на дялове в асоциирани предприятия - - (10)</p> <p>Постъпления от продажба на финансови активи 6 985 14 238 5 528</p> <p>Постъпления от продажба на инвестиции в дъщерни предприятия - 8 799 -</p> <p>Плащания за бизнес комбинации (5) (12 959) -</p> <p>Предоставени заеми и депозити (12 210) (15 367) (22 435)</p> <p>Постъпления от предоставени заеми и депозити 10 244 10 532 13 411</p> <p>Получени лихви 941 345 1 577</p> <p>Получени/върнати аванси за придобиване на финансови активи 3 888 1 519 7 151</p> <p>Получени аванси за продажба на финансови активи 700 - -</p> <p>Предоставени аванси за придобиване на нетекущи активи - 733 (3 002)</p> <p>Получени дивиденди 11 - 481</p> <p>Постъпления от продажба на цесия - - 72</p> <p>Други плащания за инвестиционна дейност (489) (274) (1 905)</p> <p>Нетен паричен поток от инвестиционна дейност (1 259) (15 901) (65 458)</p> <p>Финансова дейност</p> <p>Получени заеми и депозити 59 224 48 577 89 331</p> <p>Плащания по заеми и депозити (48 385) (29 264) (25 804)</p> <p>Плащания по финансов лизинг (108) (487) (542)</p> <p>Плащания на лихви (14 323) (10 368) (9 043)</p> <p>Постъпления от лихви - - 1</p> <p>Плащания по управление на кредити (435) (846) (460)</p> <p>Други плащания за финансовата дейност (121) (271) (165)</p> <p>Нетен паричен поток от продължаващи дейности (4 148) 7 341 53 318</p> <p>Нетен паричен поток от преустановени дейности - - (230)</p> <p>Нетен паричен поток от финансова дейност (4 148) 7 341 53 088</p> <p>Нетна промяна в пари и парични еквиваленти 5 122 482 261</p> <p>Пари и парични еквиваленти в началото на годината 10 641 10 159 9 909</p> <p>Печалба / загуба от валутна преоценка (2) - (11)</p> <p>Пари и парични еквиваленти в края на годината 15 761 10 641 10 159</p> <p>В допълнение към избраната ключова финансова информация по-горе, не е налице съществена неблагоприятна промяна в перспективите на Емитента след датата на последната публикация на одитираните финансови отчети (към 31.12.2013 г.), както и не са налице съществени промени във финансовата или търговската позиция, настъпили след 31.12.2014 г.</p>
4	Б.13	Не са налице неотдавнашни събития по отношение на Емитента, които са от съществено значение за оценката на платежоспособността му.
4	Б.14	Предвид мащаба на дъщерните дружества в сравнение с Холдинг Варна АД, на този етап Дружеството е в известна степен зависимо от тях, което в повечето случаи е нормално за дружество от холдингов тип. Като цяло дъщерните дружества осигуряват над 99% от консолидираните приходи на Групата.
4	Б.15	<p>Основната дейност на Холдинг Варна АД и неговите дъщерни дружества (Групата) се състои в:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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;

		<ul style="list-style-type: none"> • 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; • изграждане и експлоатация на спортни обекти и съоръжения, производство, внос и продажба на спортни уреди и помагала; • туристическа дейност - хотелиерство, ресторантьорство; • организиране и провеждане на разрешените от закона хазартни игри, експлоатация на игрално казино; • експлоатация на морски плажове; • осъществяване на търговска и посредническа дейност; • производство и търговия със стоки и предоставяне на услуги; • фотографски и фотокопирни услуги; • производство и разпространение на печатни изделия; • туроператорска и турагентска дейност; • организиране на счетоводно отчитане и съставяне на финансови отчети.
4	Б.16	Доколкото е известно на Дружеството, не съществуват физически или юридически лица, или групи от такива лица, които да упражняват пряк или косвен контрол върху Емитента.
5	Б.17	<i>Кредитните рейтинги на емитента или на неговите дългови ценни книжа, определени по негово искане или при сътрудничеството му в рейтинговия процес</i> Няма присвоен кредитен рейтинг на емисиите или емитента

Раздел В – Информация за ценните книжа

Приложение от Регламент (ЕС) 809/2004 г.	Елемент	Оповестяване на информация
5	В.1	<i>Вид и клас на ценните книжа, които се предлагат и/или допускат до търговия, включително идентификационен код на ценни книжа</i> Настоящата емисия на Холдинг Варна е втора по ред в исторически план: <ul style="list-style-type: none"> • вид: обикновени, поименни, безналични, лихвоносни, обезпечени, свободно прехвърляеми; брой: 10 000; единична номинална и емисионна стойност: 1 000 евро; общ размер на облигационния заем: 10 000 000 евро; купон: 8% на годишна база; период на лихвено плащане: на 12 месеца; падеж на емисиите: 18.10.2017. Емисиите са допуснати до търговия 2007 г. • вид: обикновени, поименни, безналични, лихвоносни, обезпечени, свободно прехвърляеми; брой: 12 000; единична номинална и емисионна стойност: 1 000 евро; общ размер на облигационния заем: 12 000 000 евро, купон: 5,40% на годишна база; период на лихвено плащане: на 12 месеца; падеж на емисиите: 12.12.2022г., пласирани частно през 2014 г. и предмет на настоящото допускане до търговия на регулиран пазар на БФБ.
5	В.2	<i>Валута на емисиите ценни книжа</i> Облигациите са деноминирани в евро.
5	В.5	<i>Ограничения върху свободната прехвърляемост на ценните книжа</i> Съгласно закона и Условията на Облигациите, последните се прехвърлят свободно, според волята на техните собственици. В конкретни случаи могат да възникнат нормативни забрани или специални изисквания относно прехвърляемост на акции, например при залог или запор на Облигации.
5	В.8	Описание на правата, свързани с ценните книжа; субординираност; ограничения на правата по ценните книжа. Всички Облигации са от един клас и осигуряват еднакви права на притежателите си. Основните права на Облигационерите са: <ul style="list-style-type: none"> • вземания за главница, представляваща номиналната стойност на притежаваните Облигации (вж. „Условия на Облигациите: Условие 5.1 (Плащания на главница и лихва) и Условие 5.2 (Лица, оправомощени да получат главнични и лихвени плащания) на стр. 92”;

		<ul style="list-style-type: none"> • вземания за лихви по притежаваните Облигации (вж. „Условия на Облигациите: Условие 4 (Лихва) на стр. 92 и Условие 5.2 (Лица, оправомощени да получат главнични и лихвени плащания)“ на стр. 92); • право на участие и право на глас в Общото събрание на Облигационерите (всяка Облигация дава право на един глас). • право да се иска свикване на общо събрание на облигационерите – в полза на облигационери, които представляват най-малко 1/10 от съответната емисия; • право на информация; • право на предпочително удовлетворяване по силата на първа по ред договорна ипотека върху недвижимите имоти, предмет на обезпечението (вж. „Условия на Облигациите - Условие 3.2 (Обезпечение на стр. 89 - 92) в случай на неизпълнение на задълженията на емитента по облигационния заем; • право да поискат да бъде издадена заповед за изпълнение съгласно чл. 417, т.9 от ГПК. • право да се удовлетворяват преди удовлетворяване на вземанията на акционерите при ликвидация на Дружеството. Едва след удовлетворяване на всички кредитори на дружеството, останалото му имущество се разпределя между акционерите, получаващи по този начин своя ликвидационен дял /чл.271 ТЗ/. Ликвидацията предполага наличие на достатъчно активи на дружеството, така че да може да погаси всички свои задължения към кредитори, в това число и облигационерите. Ако длъжникът-емитент не разполага с достатъчно имущество спрямо него следва да бъде открито производство по несъстоятелност. • предимствено право на удовлетворяване при несъстоятелност.
5	В.9	<p><i>Номинален лихвен процент; дата, от която започва да се начислява лихва, и сроковете за изплащането ѝ; когато размерът не е фиксиран — описание на неговия базисен инструмент; падеж и споразумения за амортизация на заема, включително процедура за погасяването му; информация за дохода; име на представителя на притежателите на дългови ценни книжа</i></p> <p>Облигациите са лихвоносни, като лихва започва да се начислява при годишен лихвен процент от 5,40%, считано от Датата на емисията (12 Декември 2014 г.). Лихвата се изплаща веднъж годишно за изминал период на всяка Дата на лихвено плащане.</p> <p>„Дата на лихвено плащане“ е 12 (дванадесет) месеца след Датата на емисията (като първата Дата на лихвено плащане е през 2015 г.), като всяка следваща Дата на лихвено плащане е 12 (дванадесет) месеца след предходната Дата на лихвено плащане, като последната Дата на лихвено плащане съвпада с Датата на падежа; Датите на лихвени плащания са посочени в съобщението за сключения облигационен заем по чл. 206, ал. 6 от Търговския закон, обявено в търговския регистър по партидата на Емитента с акт на вписване 20141218105606.</p> <p>Реалната доходност, която биха реализирали потенциалните инвеститори в Облигациите обикновено ще се различава от номиналния доход, изразен в лихвения купон и ще зависи от редица фактори, в т.ч. цената на придобиване на Облигациите, периода на държане на Облигациите от конкретния инвеститор и други.</p> <p>Плащането на лихви и главницата по Облигационния заем се извършва чрез Централния депозитар, съгласно сключен договор с Емитента. Право да получат главнични и лихвени плащания имат Облигационерите, вписани в книгата на Облигационерите, водена от Централния депозитар, 3 (три) работни дни преди датата на съответното лихвено плащане, съответно 5 (пет) работни дни преди датата на последно лихвено/главнично плащане, което съвпада с пълния падеж на емисията.</p> <p>В отношенията си с Емитента Облигационерите се представляват от Банка Довереник.</p>
5	В.10	Неприложимо
5	В.11	<p>Информация дали предлаганите ценни книжа са или ще бъдат обект на заявление за допускане до търгуване с оглед размяната им на организиран пазар или на други равностойни пазари, с указване на въпросните пазари</p> <p>Ще бъде подадено заявление за регистриране за борсова търговия на Облигациите на Основния пазар на БФБ, Сегмент за облигации.</p>

Раздел Г – Информация за рисковете:

Приложение от Регламент (ЕС) 809/2004 г.	Елемент	Оповестяване на информация
4	Г.1 Г.2	<p><i>Ключови рискове, специфични за Емитента и отрасъла, в които той извършва дейност:</i></p> <p><u>Систематични рискове</u></p> <p>Систематичните рискове са тези, които действат извън Емитента и оказват ключово влияние върху дейността и състоянието му. Те са свързани със състоянието на макроикономическа среда, политическата стабилност и процеси, регионалното развитие и други. Основното ограничаване и влиянието на систематичните рискове е събирането и анализирането на текущата информация, както и използването на прогнозни от независими източници за състоянието на системата като цяло. В тази връзка Емитентът би следвало да реорганизира дейността си, съобразявайки се с влиянието на систематичните рискове и прогнозните разчети в страната, в която извършва предмета си на дейност.</p>

Макроикономически риск: Това е рискът от макроикономически сътресения, които могат да се отразят на икономическия растеж, доходите на населението, търсенето и предлагането, печалбите на икономическите субекти и др. Тенденциите в макроикономическата обстановка влияят на пазарното представяне и на крайните резултати от дейността на всички сектори в икономиката. България има икономика от отворен тип и развитието ѝ зависи пряко от международните пазарни условия. В този смисъл разразилата се от средата на 2008 година световна икономическа криза и продължаващите с различна интензивност дългови проблеми в Еврзоната се отразяват негативно на стопанската конюнктура в страната, най-вече по линия на намаляване на износа и спад в притока на чужди капитали, което рефлектира върху инвестиционната активност, нивото на безработица, доходите и вътрешното потребление. Макроикономическите показатели на страната към датата на Проспекта дават разнопосочни сигнали – от една страна правителството поддържа относителна макроикономическа стабилност, като редица показатели (като например бюджетния дефицит и нивото на публичен дълг) на България са сравнително добри на фона на икономиките от Европейския съюз, но от друга - макро индикатори, като нивото на заетост и доходи, продължават да се влошават или остават без реално положително развитие. Темпа на нарастване на БВП на страната през последните четири години (съответно 0.7% през 2010 г., 2% през 2011 г., 0.5% през 2012 г. и 1.1% през 2013 г.), засега, не води до намаление на безработните. Така, по данни на НСИ, през последните пет години коефициентът на безработица расте, като в края на 2013 г. достига 12.9% (в сравнение с 12.3% през предходната година). При условие, че тази тенденция се запази, това ще се отрази неблагоприятно върху потреблението в страната и в резултат на това и на възможностите за реализиране на стабилен икономически ръст. Вероятно бъдещо влошаване на бизнес климата ще доведе до още по-силно нарастване на безработицата и намаляване на доходите на населението в България, което от своя страна да се изрази в намаление на потреблението. Ниските нива на потребление биха оказали влияние върху продажбите на Емитента и неговите дъщерни дружества. Дейността на Дружеството, резултатите от дейността и финансовото му състояние зависят в значителна степен от състоянието на българската икономика. Всяка негативна промяна в един или повече макроикономически фактори, като лихвените нива, които се влияят от лихвените нива в Еврзоната по силата на правилата на действащия в България валутен борд, инфлацията, нивата на заплатите, безработицата, чуждестранните инвестиции и международната търговия, могат да имат съществен неблагоприятен ефект върху дейността на Емитента, оперативните му резултати и финансово състояние.

Инфлационен риск: Инфлационният риск е свързан с вероятността от намаление на покупателната сила на местната валута и съответно от повишение на общото ценово равнище в страната. Инфлацията намалява реалните доходи и се отразява в намаление на вътрешното потребление, както и в обезценка на активите, деноминирани в лева. Инфлационният риск се свързва и с вероятността съществуващата в страната инфлация да повлияе на реалната възвръщаемост на инвестициите в стопанския сектор. Това означава, че при равнище на инфлация през годината, надвишаващо номиналната норма на годишната възвръщаемост, реалната норма на възвръщаемост на инвестиция, деноминирана в националната валута през годината ще бъде отрицателна. До въвеждането на валутния борд (1 юли 1997г.), инфлационният риск имаше осезаемо въздействие върху резултатите на стопанските единици. След въвеждането на стабилизационната програма, валутния борд и фиксирането на курса на лева спрямо германската марка като резервна валута, инфлацията в България значително намалена, което доведе до стабилизиране на макроикономическата обстановка като цяло. Така сравнително ниската степен на инфлационен риск в страната позволява на действащите стопански субекти да генерират реални (а не инфлационни) доходи от дейността си, както и улеснява значително прогнозирането на краткосрочните и средносрочните бъдещи резултати. Трайното овладяване на инфлационните процеси в страната през последните години се отразява положително и върху генерирането на реална норма на възвръщаемост, като основен фактор за процеса на инвестиране. По данни на НСИ, инфлацията (измерена чрез средното годишно изменение на ИПЦ) през 2013 г. отбеляза ръст от 0,9% спрямо предходната година.

Политически риск: Политическият риск се свързва с появата на сътресения в политическото положение, водещи до влошаване на нормалното функциониране на държавните органи и институции. Той се изразява в предприемането от страна на официалните власти на мерки и инициативи, които могат да доведат до влошаване на пазарните и инвестиционни условия, при които дружеството осъществява своята дейност, до влошаване на финансовите резултати и съответно на доходността, която получават акционерите. В условията на международна финансова и икономическа криза, обичайните политически рискове имат допълнителна тежест, изразяваща се в навременната и адекватна реакция на политическите структури, законодателната и изпълнителната власти към икономическата обстановка. Сред политическите рискове са и успешното продължаване на интегрирането на България в ЕС. Приемането на страната ни в ЕС легитимира икономическите реформи, които бяха предприети в името на интеграцията на страната в Общността. В бъдеще икономическият растеж ще зависи от политическата воля за продължаване на икономическите реформи и въвеждането на най-добрите пазарни практики на ЕС, както и от отражението върху българската икономика на разразилата се през 2008 г. финансова криза. Способността на правителството да провежда политика насърчаваща икономическия растеж зависи както от степента, до която членовете на правителството могат да продължат да си сътрудничат в популяризиране на предприетите реформи, така и от ефективността и бързото прилагане на изготвени от правителството антикризисни мерки. Политическият риск произтича от възможностите правителството да предприеме неефективни икономически мерки, което може да окаже неблагоприятно развитие на бизнес средата, а следователно и на дейността на

	<p>дружеството. Нестабилната политическата обстановка в България от началото на 2013 г., оказва неблагоприятно влияние върху икономическата стабилност на страната, и правят текущата ситуация комплицирана и неопределена. Това вече се отразява негативно на страната, включително и чрез понижението на кредитния ѝ рейтинг. Все пак, след проведените на 5 октомври 2014 г. предсрочни парламентарни избори и преговори между политическите сили, бе формирано коалиционно проевропейско правителство. Валутен риск: Валутният риск се свързва с възможността приходите на стопанските предприятия в страната да бъдат повлияни от промените на валутния курс на лева спрямо други валути. В страна със силно отворена икономика като България, нестабилността на местната валута е в състояние да иницира сравнително лесно обща икономическа нестабилност и обратно – стабилността на местната валута да се превърне в основа на общоикономическата стабилност. Фиксирането на курса на лева към германската марка (а към настоящия момент към единната европейска валута - евро) при въвеждането на системата на паричен съвет в страната на 1 юли 1997 г. доведе до ограничаване на колебанията в курса на националната валута спрямо наложилите се като основни чуждестранни валути. Българският лев е фиксиран към еврото при съотношение 1 EUR = 1.95583 лв. Засега обаче би могло да се счита, че валутният риск за инвестиции в български лева остава по-висок в сравнение с този при инвестиции в еврозоната, доколкото стабилността на системата на фиксиран валутен курс е зависима от равнището на валутните резерви на централната банка и от платежния баланс на страната. Риск, свързан с неблагоприятни изменения на пазарните лихвени нива: В резултат на динамиката на пазарните условия, Групата е изложена на пазарен риск по отношение на експозициите си в лихвоносни финансови инструменти, включително от понасяне на загуби, свързани с обезценката на финансови инструменти и намаляване на приходите от тях. Риск, свързан с промени в данъчната и регулаторната рамка: Регулаторният риск е свързан с възможността от потенциални загуби в следствие промяната на законодателната уредба (включително на данъчната рамка). Данъците, плащани от българските търговски субекти, включват данъци при източника, местни (общински) данъци и такси, данък върху корпоративната печалба, данък добавена стойност, акцизи, износни и вносни мита и имотни данъци. През последните години, в условията на международен и вътрешен икономически растеж, няколко правителства предприеха мерки към оптимизиране и намаляване на данъчната тежест както върху стопанските субекти, така и върху гражданите. В условията на икономическа криза възможностите за допълнително намаляване на данъчната тежест са силно ограничени, като е възможно и обръщане на процеса посредством увеличаване на данъчната тежест или чрез намаляване обема предоставяни от държавата услуги, инвестиции и др. Така от началото на 2013 г. е в сила данъчна ставка от 10% върху лихвените доходи по срочните депозити на физически лица. Подобни стъпки могат да имат неблагоприятно въздействие върху финансовото състояние и резултатите от дейността на Групата по линия на спад в потреблението на гражданите. Кредитен риск за държавата: Кредитният риск представлява вероятността от влошаване на международния кредитен рейтинг на България. Нисък кредитен рейтинг на страната може да доведе до по-високи лихвени нива, по-тежки условия за финансиране на търговските дружества, в това число и на „Холдинг Варна“ АД. В сравнение с останалите страни в региона, кредитните агенции, засега, дават положителни оценки на страната ни по време на криза, благодарение на относително стабилната фискална политика, структурните реформи и усилията, положени от последните правителства. Кредитният рейтинг на България зависи и от политиката по управлението на външния дълг на страната, за което Министерството на финансите е насочило усилията си в следните области:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Контролиране размера, динамиката и обслужването на всички финансови задължения, поети от името и за сметка на държавата, представляващи задължение за държавата и обхващащи вътрешния и външния дълг; • Разработване и прилагане на политика по управление на държавния дълг, чиято фундаментална същност цели осигуряване на безпрепятствено финансиране на бюджета и рефинансиране на дълга при минимално възможна цена в средно- и дългосрочен план и при оптимална степен на риск; • Разработване и прилагане на подходяща емисионна политика, извършване на контрол върху сделките с ДЦК, издаването на разрешения за инвестиционно посредничество с ДЦК, както и провеждане на действия, насочени към развитието на ефективен, прозрачен и ликвиден местен пазар на държавен дълг; • Наблюдение обслужването на всички финансови задължения, за които е издадена гаранция от името и за сметка на държавата, както и обезпечаване на официалната информация за консолидирания държавен дълг, включващ държавния дълг, дълга на общините и на социално-осигурителните фондове; • Обезпечаване на необходимите предпоставки за ефективно функциониране на вътрешния дългов пазар, както и подпомагане институционалното развитие на финансовите пазари като цяло в страната, предвид предизвикателствата и изключителната приоритетност на тази област, предопределени от необходимостта за плавно интегриране на местния към европейския капиталов пазар; • Идентифициране и наблюдение на възможните рискове, които могат да възникнат при изпълнението на набелязаните стратегически цели; • Предприемане на адекватни и навременни действия за минимизиране или избягване влиянието на идентифицираните рискове, както и на потенциалните им негативни ефекти. <p>Същевременно следва да се отбележи, че през последната година обществената обстановка, в това число и икономическа, се влошава. Това даде основание на Агенцията за кредитен рейтинг Standard&Poor's да понижи дългосрочния и краткосрочен кредитен рейтинг на България в</p>
--	---

	<p>чуждестранна и местна валута от 'BBB-/A-3' на 'BB+/B' със стабилна перспектива на 12.12.2014г. Рейтинговата агенция Moody's последно повиши на 22.07.2011 г. кредитния рейтинг на Република България от Ваа3 на Ваа2 за дългосрочните банкови депозити, като перспективата е стабилна. <u>Несистематични рискове</u></p> <p>Това са рисковете, които представляват частта от общия инвестиционен риск, специфични за самото дружество и отрасъла. Несистематичните рискове могат да бъде разделени на две: секторен (отраслов) риск, касаещ несигурността в развитието на отрасъла като цяло, и общофирмен риск, произтичащ от спецификите на конкретното дружество. <i>Холдинг Варна е дружество от холдингов тип и влошаване на оперативните резултати, финансовото състояние и перспективите пред дейността на дружествата от портфолиото може да има неблагоприятен ефект върху резултатите от дейността и финансовото състояние на Емитента, включително и способността му да изплаща дивиденди:</i> Тъй като Холдинг Варна развива отчасти дейността си чрез дружествата в които инвестира, неговото финансово състояние, оперативни резултати и перспективи са зависими от състоянието, резултатите и перспективите на дъщерните му дружества. Способността на Холдинг Варна да продължава да инвестира в растежа на Групата собствени средства, както и да заплаща дивиденди на акционерите, ако бъде взето решение за това от Общото събрание на Емитента, ще зависи от редица фактори, свързани с дъщерните му дружества, включително размера на печалбите и паричните потоци на дъщерните дружества. <i>Холдинг Варна осъществява инвестиции в различни икономически отрасли и е обект на множество рискове, специфични за тези отрасли:</i> Въпреки че дейността на Групата е диверсифицирана по сектори (хотелиерство и туризъм, далекосъобщителни мрежи и услуги, интерактивни медии, проектиране и строителство, управление на активи и недвижими имоти и др.), неблагоприятно развитие в един или повече от ключовите икономически сектори, в които оперират дружествата от Групата, би могло да има неблагоприятен ефект върху дейността на Групата, оперативните ѝ резултати и финансово състояние. Освен това инвестициите в дъщерни дружества са концентрирани предимно в секторите хотелиерство и туризъм и медии и резултатите от дейността и финансовото състояние на Групата за зависими в по-голяма степен от тях. <i>Бързият растеж на Групата на Холдинг Варна може да бъде предизвикателство за нейните системи за операционен, административен и финансов контрол:</i> Очаква се темпът на растеж и разширяването на дейността на Групата на Холдинг Варна, да продължи и съответно да нараства и необходимостта от осигуряване на по-големи управленски и оперативни ресурси. Групата на Холдинг Варна полага усилия да оптимизира оперативната си структура, контролните и финансовите си системи, както и да привлича и обучава квалифициран персонал. Мениджмънтът на Холдинг Варна вярва, че разполага с необходимите ресурси за продължаващото разширение на дейността си. Като се има предвид стратегията за експанзивен растеж на Групата, обаче, няма сигурност, че системите за операционен и финансов контрол на Групата на Холдинг Варна ще могат да продължат да функционират по начин, подходящ да поддържа и управлява ефективно бъдещия му растеж. <i>Групата на Холдинг Варна може да избере неподходяща пазарна стратегия:</i> Бъдещите печалби и икономическата стойност на Групата на Холдинг Варна зависят от стратегията, избрана от управленския екип на Емитента и дъщерните му дружества. Изборът на неподходяща пазарна стратегия може да доведе до загуби или пропуснати ползи (без, обаче, самото наличие на загуби да бъде крайна оценка за това). Групата на Холдинг Варна се стреми да управлява стратегическия риск чрез непрекъснато наблюдение на изпълнението на своята стратегия и резултати, за да реагира възможно най-бързо, ако са необходими промени в стратегията. Неподходящите или забавени промени в стратегията на Групата биха могли да имат значителен неблагоприятен ефект върху нейната дейност, оперативните ѝ резултати и финансово състояние. <i>Групата може да не успее да финансира планираните си капиталови разходи и инвестиции:</i> Бизнесите на Групата изискват известни капиталови разходи. Групата на Холдинг Варна очаква част от тези разходи да бъдат финансирани от собствени средства на Групата. При неблагоприятна икономическа конюнктура и настъпване на други неблагоприятни събития може да се наложи финансиране на тези разходи преимушествено от външни източници. Няма сигурност дали външно финансиране ще може да бъде привлечено при приемливи условия. Може да се наложи Групата на Холдинг Варна да редуцира капиталови разходи и инвестиции, което би засегнало неблагоприятно оперативните резултати и финансовото състояние на Групата. <i>Финансовите резултати на Групата зависят от цените на редица финансови инструменти:</i> Финансовото състояние и резултатите от дейността на Групата се влияят от пазарните цени на редица финансови инструменти в които е инвестирала, които са предмет на свободно търсене и предлагане и различни други фактори извън контрола на Групата на Холдинг Варна. В последните години тези цени широко варират. Продължителен спад на цените на тези финансови инструменти би засегнал неблагоприятно оперативните резултати и финансовото състояние на Групата. <i>Успехът на Групата зависи от нейния т.нар. "ключов" персонал. Ако Групата не успее да привлече и задържи опитни и квалифицирани кадри, нейният бизнес може да пострада:</i> Бизнесът на Групата е зависим в значителна степен от приноса на определен брой лица, участващи в управителните и контролни органи и висшия мениджмънт на Групата на Холдинг Варна и на нейните дъщерни дружества. Няма сигурност, че услугите на този "ключов" персонал ще бъдат и за в бъдеще на разположение на Групата. Конкуренцията в България и на европейския пазар между работодателите от финансовия и други сектори за качествен персонал е сериозна. Успехът на Групата ще зависи, отчасти, от нейната способност да задържа и мотивира тези лица. Невъзможността на Групата да поддържа достатъчно опитен и квалифициран персонал за мениджърски, оперативни и технически позиции може да има</p>
--	---

	<p>значителен неблагоприятен ефект върху дейността на Групата на Холдинг Варна, оперативните резултати и финансовото му състояние. Понастоящем Групата не поддържа застраховка “ключов персонал”. Валутен риск: По-голямата част от сделките на Групата се осъществяват в български лева и евро. През годината не са осъществявани значителни транзакции на Групата, деноминирани първоначално в други валути с променливи курсове към българския лев, поради което Ръководството на Групата счита за минимален ефекта от промяна на валутни курсове. Кредитен 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. Групата редовно следи за изпълнението на задълженията на свои клиенти и на други контрагенти, установени индивидуално или по групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск. Когато разходите не са прекалено високи, се набавят и използват данни за кредитен рейтинг от външни източници и/или финансови отчети на клиентите и другите контрагенти. Политика на Групата е да извършва транзакции само с контрагенти с добър кредитен рейтинг. Ръководството на Групата счита, че всички гореспоменати финансови активи, които не са били обезценявани или са с настъпил падеж през представените отчетни периоди, са финансови активи с висока кредитна оценка. По отношение на търговските и други вземания Групата не е изложена на значителен кредитен риск към нито един отделен контрагент или към група от контрагенти, които имат сходни характеристики. Търговските вземания се състоят от голям брой клиенти в различни индустрии и географски области. На базата на исторически показатели, ръководството счита, че кредитната оценка на търговски вземания, които не са с изтекъл падеж, е добра. Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти, средства на паричния пазар и необезпечени облигации се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг. Лихвен риск: Политиката на Групата е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Ръководството на Групата се стреми да договаря получените и отпуснатите краткосрочни заеми при фиксиран лихвен процент или при сравнително стабилни условия съобразно пазарните условия. – валиден базов лихвен процент плюс надбавка. Всички други финансови активи и пасиви на Групата са с фиксирани лихвени проценти, каквито са били и в предходната година. През годината не са отчетени промени във валидния базов лихвен процент на търговските банки, с които Групата има сключени договори за заеми. С оглед на икономическата среда в България, очакванията на Ръководството са да няма съществени изменения и в бъдеще, което от своя страна води до относителна стабилност на размера на разходите по заеми на Групата. Относно риска, на който е изложена Групата в резултат на сключените договори за финансов лизинг с променлив лихвен процент, същият се счита за несъществен, тъй като отчетените разходи по финансов лизинг за 2013 г. са в размер на 18 хил. лв. 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 дългосрочни финансови активи. При оценяването и управлението на ликвидния риск Групата отчита очакваните парични потоци от финансови инструменти, по-специално наличните парични средства и търговски вземания. Наличните парични ресурси и търговски вземания не надвишават значително текущите нужди от изходящ паричен поток. Съгласно сключените договори всички парични потоци от търговски и други вземания са дължими в срок до шест месеца. Групата осъществява своята дейност в среда с висока степен на конкуренция Всички сектори, където оперират основните дъщерни дружества на Групата, се отличават със среда с висока степен на конкуренция. Увеличената конкуренция в българския сектор на хотелиерските и туристическите услуги може да намали оперативните маржове на участниците на пазара или по друг начин да засегне конкурентната позиция на „Св. Св. Константин и Елена Холдинг“ АД. Курортния комплекс „Св. Св. Константин и Елена“ е в конкурентна борба с останалите черноморски курорти в България, както в по-широк план и с другите морски дестинации в региона, за вниманието на българските туристи и на туристите от страните с традиционно присъствие на нашия пазар (Русия, Германия, Великобритания и др.). Конкуренцията между различните дружества предоставящи услуги като кабелни оператори в България е висока, като освен традиционните дружества в сектора като Bulsatcom и Blizoo, в последните години и мобилните оператори предоставят пакети с подобни и допълнителни услуги. В областта на интерактивните медии, дъщерните дружества на Групата се конкурират с водещи медийни групи, като bTV Media Group и NOVA Broadcasting Group, както и с интернет медии, като Dir.bg, NEG, Web Media Group, Sportal Media Group и др. На пазара на управление на активи, дъщерното дружество „Реал Финанс Асет Мениджмънт“ АД се конкурира с около 30 управляващи дружества (без да се смятат и чуждите, които оперират на пазара), инвестиционни посредници и търговски банки, които предлагат сходни услуги.</p>
--	--

		<p>Бъдещият успех на Групата на посочените пазари ще зависи от способността на дъщерните дружества да останат конкурентноспособни в сравнение с другите конкуренти в съответните сегменти, чрез висока гъвкавост и ефективност. Риск от сключване на сделки със свързани лица при условия, различаващи се от пазарните: Холдинг Варна е дружество – майка в своята група, която включва няколко дъщерни дружества (за повече информация вж. „Дъщерни дружества” на стр. 37), които по този начин се третират като свързани лица с Емитента, тъй като са под негов контрол. Всички сделки на Емитента със свързани лица са сключени при пазарни условия. Въпреки че мениджмънтът на Емитента очаква, че всички бъдещи сделки или споразумения ще бъдат сключвани при условия не по-лоши за Холдинг Варна от тези, при които то може да сключи сделки с несвързани лица, не е изключено да възникнат конфликти на интереси между Емитента и други свързани лица.</p>
5	Г.3	<p>Ключови рискове, специфични за облигациите:</p> <p>Всеки бъдещ инвеститор в Облигациите трябва да установи, на базата на свой собствен преглед и на такъв професионален съвет, какъвто е подходящ според обстоятелствата, че придобиването на Облигации е съвместимо с неговите финансови нужди, цели и състояние, придържа се и е изцяло съвместимо с всички инвестиционни политики, насоки и ограничения, които са приложими, както и че се придобиването на Облигации би било подходяща инвестиция за него, въпреки ясните и съществени рискове, свързани с инвестиране в Облигации. Всеки бъдещ инвеститор следва да се консултира със собствените си съветници, във връзка с правни, финансови, данъчни и други аспекти, свързани с инвестирането в Облигации. Един потенциален инвеститор не би следвало да разчита единствено на Емитента, на Агента по листването или на съответни свързани с тях лица, по отношение на коментираните в настоящия раздел на Проспекта аспекти на инвестирането в Облигации. Облигациите не са подходяща инвестиция за неопитни инвеститори: Облигациите са сложни финансови инструменти. Опитните професионални инвеститори по принцип не закупуват подобни финансови инструменти, като единствена инвестиция, а само като начин да намалят риска или да увеличат печалбата с обмислено, преценено и подходящо поемане на риск в контекста на цялостните им портфейли. Потенциалният инвеститор не следва да инвестира в Облигациите, освен ако има опита и знанията (самостоятелно или с помощта на финансов съветник) да оцени адекватно рисковете, коментирани по-долу в този подраздел и влиянието, което тази инвестиция би имала върху цялостния портфейл на инвеститора и финансовото му състояние. Всеки потенциален инвеститор в Облигациите следва да внимателно да прецени доколко е подходяща тази инвестиция в светлината на неговия собствен случай. В частност, всеки потенциален инвеститор в Облигациите следва да: има достатъчно знания и опит, за да направи адекватна оценка на Облигациите, предимствата и рисковете на инвестирането в тях, както и информацията по този Проспект; има възможността на направи или да получи конкретна аналитична преценка, в контекста на неговата собствена финансова ситуация, на инвестирането в Облигации и влиянието, което Облигациите биха имали върху неговия цялостен инвестиционен портфейл; има достатъчно финансови ресурси и ликвидност, за да понесе всичките рискове от инвестиране в Облигациите; разбира в детайли Условието на Облигациите и да е запознат с функционирането на релеватните финансови пазари; и бъде в състояние да оцени (сам или с помощта на финансов съветник) възможните икономически, финансови, регулативни и юридически фактори, които могат да повлияват на инвестицията му в Облигациите и на неговата способност да понесе потенциалните рискове, ако те се реализират. Ако бъдещото развитие на дейността на Групата е неблагоприятно, Дружеството може да има затруднения да извършва плащанията по Облигациите и може да не успее да осигури финансов ресурс за заплащане на главницата и лихвите по Облигациите, когато те са дължими: Способността на Дружеството да изплаща главницата и лихвите по Облигациите е в зависимост от бъдещите резултати от дейността, които, от своя страна, зависят от редица фактори. Ако Дружеството не разполага с необходимите парични средства за извършване на дължимите към Облигационерите плащания, то ще следва да осигури за целта външно финансиране. Дружеството може да не успее да осигури такова финансиране или дори да успее, то да бъде предоставено при много неизгодни условия. Всичко това може да има негативно отражение върху бизнеса на Холдинг Варна, резултатите от дейността му и финансовото му състояние. В такива случаи, плащанията към Облигационерите могат да бъдат съществено забавени, а при наличието на определени обстоятелства, дори да не бъдат извършени. Рискове при евентуална предсрочна изискуемост на облигационния заем: При настъпване на определени събития, настоящия облигационен заем става предсрочно изискуем. Това обстоятелство води до определени рискове, като инвеститорите няма да могат да изпълнят първоначалните си инвестиционни намерения. Облигационерите носят и допълнителни рискове, тъй като при евентуално обявяване на облигационния заем за предсрочно изискуем, Банката довереник следва да пристъпи към принудително изпълнение върху обезпечението. От една страна, това може да се окаже продължителен процес, докато обезпечението по емисията накрая бъде осребрено. От друга страна, по време на този процес, по различни причини, стойността на обезпечението може да спадне до нива, които да не позволят удовлетворяване на всички вземания на облигационерите или разходите по осребряването може да се окажат по-високи от очакваното. Ликвидността на Облигациите може да е много ограничена: Облигациите са емитирани при условията на първично частно /непублично/ предлагане по реда на чл. 205, ал. 2 от Търговския закон (оферти за записване до не повече от 99 определени лица). Няма сигурност, че ликвидност на Облигациите ще има след Допускането им за търговия на БФБ. Облигациите могат да</p>

		<p>бъдат подходящи в обслужването на специфични инвестиционни цели или стратегии и следователно могат да имат по-ограничен вторичен пазар и по-голяма променливост на цената, в сравнение с конвенционалните дългови ценни книжа. Ликвидността може да има сериозен неблагоприятен ефект върху пазарната стойност на Облигациите. Лихвен (ценови) риск: Лихвеният риск е рискът от неблагоприятна промяна на цената на Облигацията, която се дължи на промяна на преобладаващите пазарни лихвени проценти. Тъй като настоящата емисия е с фиксиран купон, при понижаване на пазарните лихвени равнища, нейната цена ще се покачи. Реинвестиционен риск: Рискът при реинвестиране е рискът от влягане на сумите, получавани при купонните и главничните плащания по време на периода на държане на облигацията, при доходност, различна от първоначалната доходност до падежа. Ако сумите от купонните и главничните плащания се реинвестират на нива, по-ниски от първоначалната доходност до падежа, ефективният доход от инвестицията ще бъде по-нисък от първоначалната доходност до падежа. Инфлационен риск: Инфлационният риск се свързва с вероятността инфлацията да повлияе на реалната възвръщаемост на инвестициите. Умерената степен на инфлация след 1998 г. позволи на икономическите субекти да генерират неинфлационни доходи от дейността. Въпреки положителните тенденции, произтичащи от условията на валутен борд и поддържането на рестриктивна фискална политика, касаещи изменението на индекса на инфлацията, отвореността на българската икономиката, зависимостта ѝ от енергийни източници и фиксирания курс BGN/EUR, поражда риск от "внос" на инфлация. При нарастване на инфлацията в страната, реалната доходност от инвестицията може да спадне в резултат на повишаване на общото ценово равнище. Валутен риск: Настоящата емисия Облигации е деноминирана в евро. При предположение за запазване на системата на фиксиран валутен курс на лева към еврото, валутен риск от инвестицията не съществува за инвеститори, чиито средства са в левове или евро. Валутен риск съществува за инвеститори, чиито първоначални средства са деноминирани в щатски долари или друга валута, различна от евро и лев, поради постоянните движения на валутните курсове. Инвеститори, които поемат валутен риск при покупката на настоящата емисия биха увеличили или намалили ефективната доходност от инвестицията си вследствие на засилване или отслабване на курса на еврото спрямо съответната валута. Възможно е параметрите на емисията Облигации да бъдат променени: Промени в условията на Облигационния заем са допустими относно всички условия и параметри на заема (в т.ч. отсрочване на падежа, промяна в размера на лихвата, разсрочване на лихвени и главнични плащания, промяна във финансовите съотношения, които следва да спазва Емитента и др.), както и добавяне на нови условия и параметри, но само при условие, че такива промени са одобрени от Общото събрание на облигационерите и от Емитента и не противоречат на условията, предвидени в приложимото законодателство. Такива промени могат да бъдат направени при решение на Общото събрание на Облигационерите, взето с обикновено мнозинство. Облигационерите, гласували против промените или неprisъствали на общото събрание са обвързани от валидно взетото решение на Общото събрание на Облигационерите.</p>
--	--	---

Раздел Д – Информация за предлагането:

Приложение от Регламент (ЕС) 809/2004 г.	Елемент	Оповестяване на информация
5	Д.26	<p><i>Причини за предлагането и използване на постъпленията, когато са различни от реализиране на печалба и/или хеджиране на рискове</i></p> <p>Приходите за „Холдинг Варна“ АД от частното предлагане на Облигациите възлеза на 12 млн. евро с левова равностойност в размер на около 23.470 млн. лева, като от тази стойност бяха приспаднати разходите по извършеното частно предлагане. Нетната стойност на приходите от частното Предлагане на Облигациите е 23 468 328 лв.</p> <p>Облигации на „Холдинг Варна“ АД бяха предложени за първоначална продажба на определени инвеститори – не повече от 99 лица, при условията на първично частно предлагане. Предлагането се извърши с цел да се осигури възможност за вторична търговия на “Българска фондова борса – София” АД, която да позволи достъп до по-широк кръг потенциални инвеститори и да формира пазарна оценка на ценните книжа.</p> <p>Набраните средства в размер на около 23 470 хил. лева ще бъдат използвани от Дружеството в следните направления, представени според реда на техните приоритети:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Рефинансиране на разходи за изграждане на инфраструктурни обекти и краткосрочни инвестиции – 9 103 хил. лв.; • Финансиране на основната дейност на дружеството – 8 200 хил. лв.; • Изграждане на инфраструктурни обекти – 5 917 хил. лв.; • Проектиране на еко селище к.к. Камчия. – 250 хил. лв. <p>Дружеството очаква, че постъпленията ще бъдат достатъчни за финансирането на всички посочени направления.</p>
5	Д.3	<p><i>Условия на предлагането</i></p> <p>На основание чл. 204, ал. 3 от ТЗ и Решения на общото събрание на акционерите от 02.12.2014 г. и Управителният съвет на “Холдинг Варна” АД от 09.12.2014г., Дружеството взе решение за издаване</p>

		<p>при условията на частно /непублично/ предлагане на 12 000 бр. облигации, всяка една с номинална и емисионна стойност от 1 000 евро. Облигациите са безналични, лихвоносни, обезпечени, с годишна лихва 5.40% и падеж през 2022 г. които да бъдат допуснати до търговия съгласно условията в този Проспект</p> <p>Облигациите са емитирни при условията на първично частно /непублично/ предлагане по реда на чл. 205, ал. 2 от Търговския закон (оферти за записване до не повече от 99 определени лица).</p> <p><i>Графикът на Предлагането е както следва:</i></p> <p>По-долу е представена информация за очаквания график относно допускането до търговия:</p> <p>Публикуване на този Проспект на електронната страница на www.holdingvarna.com на или около 29 май 2015 г.</p> <p>Решение на Съвета на директорите на БФБ за допускане на облигациите до търговия на или около 4 юни 2015 г.</p> <p>Начало на търговията с облигациите на Основен пазар на БФБ на или около 12 юни 2015 г.</p>
5	Д.4	Не са налице съществени за емисията или предлагането интереси, включително конфликти на интереси.
Всички	Д.7	Никакви такси или разходи няма да бъдат заплащани от или за сметка на лицата, които търгуват с облигации, освен обичайните банкови такси по парични преводи на обслужващите ги банки, таксите и комисионите за сметка на инвеститорите съгласно договорите им с обслужващите ги инвестиционни посредници, както и съответни обменни такси на валута, ако инвеститорият желае да направи плащане в чуждестранна валута, и може да бъде задължен да заплати съответните обменни такси. Съобразно договорите с обслужващите ги инвестиционни посредници, инвеститорите може да заплатат и допълнителни разходи (в това число такси за БФБ или Централния депозитар), които не са включени във възнаграждението на обслужващия ги инвестиционен посредник. Инвеститорите следва да се информират от обслужващите ги банки и инвестиционни посредници относно конкретния размер на дължимите им такси и комисиони, включително относно размера на допълнителните разходи за сметка на клиентите (в това число такси за БФБ или Централния депозитар).

РИСКОВИ ФАКТОРИ

Рискови фактори свързани с дейността на Емитента

Рисковете могат да бъдат разделени по различни критерии в зависимост от техния характер, проявление, особености на Дружеството, промени в неговия капитал и възможността рискът да бъде елиминиран или не. Практическо приложение в конкретния случай намира разделянето на рисковете в зависимост от възможността или невъзможността риска да бъде преодолян, респективно елиминиран. Този критерий разделя рисковете на систематични и несистематични:

Систематични рискове – рискове, които зависят от общите колебания в икономиката като цяло. Емитентът не би могъл да влияе върху тях, но може да ги отчете и да се съобразява с тях;

Несистематични рискове – представляват частта от общия инвестиционен риск. Те са специфични за самото Дружество и отрасъла, в който то осъществява дейността си, т.е съществуват възможности за тяхното управление;

Систематични рискове

Систематичните рискове са тези, които действат извън Емитента и оказват ключово влияние върху дейността и състоянието му. Те са свързани със състоянието на макроикономическа среда, политическата стабилност и процеси, регионалното развитие и други. Основното ограничаване и влиянието на систематичните рискове е събирането и анализирането на текущата информация, както и използването на прогнозни от независими източници за състоянието на системата като цяло. В тази връзка Емитентът би следвало да реорганизира дейността си, съобразявайки се с влиянието на систематичните рискове и прогнозните разчети в страната, в която извършва предмета си на дейност.

Макроикономически риск

Това е рискът от макроикономически сътресения, които могат да се отразят на икономическия растеж, доходите на населението, търсенето и предлагането, печалбите на икономическите субекти и др. Тенденциите в макроикономическата обстановка влияят на пазарното представяне и на крайните резултати от дейността на всички сектори в икономиката. България има икономика от отворен тип и развитието ѝ зависи пряко от международните пазарни условия. В този смисъл разразилата се от средата на 2008 година световна икономическа криза и продължаващите с различна интензивност дългови проблеми в Евроразона се отразяват негативно на стопанската конюнктура в страната, най-вече по линия на намаляване на износа и спад в притока на чужди капитали, което рефлектира върху инвестиционната активност, нивото на безработица, доходите и вътрешното потребление. Макроикономическите показатели на страната към датата на Проспекта дават разнопосочни сигнали – от една страна правителството поддържа относителна макроикономическа стабилност, като редица показатели (като например бюджетния дефицит и нивото на публичен дълг) на България са сравнително добри на фона на икономиките от Европейския съюз, но от друга - макро индикатори, като нивото на заетост и доходи, продължават да се влошават или остават без реално положително развитие.

Темпа на нарастване на БВП на страната през последните четири години (съответно 0.7% през 2010 г., 2% през 2011 г., 0.5% през 2012 г. и 1.1% през 2013 г.), засега, не води до намаление на безработните. Така, по данни на НСИ, през последните пет години коефициентът на безработица расте, като в края на 2013 г. достига 12.9% (в сравнение с 12.3% през предходната година). При условие, че тази тенденция се запази, това ще се отрази неблагоприятно върху потреблението в страната и в резултат на това и на възможностите за реализиране на стабилен икономически ръст. Вероятно бъдещо влошаване на бизнес климата ще доведе до още по-силно нарастване на безработицата и намаляване на доходите на населението в България, което от своя страна да се изрази в намаление на потреблението. Ниските нива на потребление биха оказали влияние върху продажбите на Емитента и неговите дъщерни дружества.

Дейността на Дружеството, резултатите от дейността и финансовото му състояние зависят в значителна степен от състоянието на българската икономика. Всяка негативна промяна в един или повече макроикономически фактори, като лихвените нива, които се влияят от лихвените нива в Еврозоната по силата на правилата на действащия в България валутен борд, инфлацията, нивата на заплатите, безработицата, чуждестранните инвестиции и международната търговия, могат да имат съществен неблагоприятен ефект върху дейността на Емитента, оперативните му резултати и финансово състояние.

Инфлационен риск

Инфлационният риск е свързан с вероятността от намаление на покупателната сила на местната валута и съответно от повишение на общото ценово равнище в страната. Инфлацията намалява реалните доходи и се отразява в намаление на вътрешното потребление, както и в обезценка на активите, деноминирани в лева. Инфлационният риск се свързва и с вероятността съществуващата в страната инфлация да повлияе на реалната възвръщаемост на инвестициите в стопанския сектор. Това означава, че при равнище на инфлация през годината, надвишаващо номиналната норма на годишната възвръщаемост, реалната норма на възвръщаемост на инвестиция, деноминирана в националната валута през годината ще бъде отрицателна. До въвеждането на валутния борд (1 юли 1997г.), инфлационният риск имаше осезаемо въздействие върху резултатите на стопанските единици. След въвеждането на стабилизационната програма, валутния борд и фиксирането на курса на лева спрямо германската марка като резервна валута, инфлацията в България значително намаля, което доведе до стабилизиране на макроикономическата обстановка като цяло. Така сравнително ниската степен на инфлационен риск в страната позволява на действащите стопански субекти да генерират реални (а не инфлационни) доходи от дейността си, както и улеснява значително прогнозирането на краткосрочните и средносрочните бъдещи резултати. Трайното овладяване на инфлационните процеси в страната през последните години се отразява положително и върху генерирането на реална норма на възвръщаемост, като основен фактор за процеса на инвестиране. По данни на НСИ, инфлацията (измерена чрез средното годишно изменение на ИПЦ) през 2013 г. отбеляза ръст от 0,9% спрямо предходната година.

Политически риск

Политическият риск се свързва с появата на сътресения в политическото положение, водещи до влошаване на нормалното функциониране на държавните органи и институции. Той се изразява в предприемането от страна на официалните власти на мерки и инициативи, които могат да доведат до влошаване на пазарните и инвестиционни условия, при които дружеството осъществява своята дейност, до влошаване на финансовите резултати и съответно на доходността, която получават акционерите.

В условията на международна финансова и икономическа криза, обичайните политически рискове имат допълнителна тежест, изразяваща се в навременната и адекватна реакция на политическите структури, законодателната и изпълнителната власти към икономическата обстановка.

Сред политическите рискове са и успешното продължаване на интегрирането на България в ЕС. Приемането на страната ни в ЕС легитимира икономическите реформи, които бяха предприети в името на интеграцията на страната в Общността. В бъдеще икономическият растеж ще зависи от политическата воля за продължаване на икономическите реформи и въвеждането на най-добрите пазарни практики на ЕС, както и от отражението върху българската икономика на разразилата се през 2008 г. финансова криза. Способността на правителството да провежда политика насърчаваща икономическия растеж зависи както от степента, до която членовете на правителството могат да продължат да си сътрудничат в популяризиране на предприетите реформи, така и от ефективността и бързото прилагане на изготвени от правителството антикризисни мерки.

Политическият риск произтича от възможностите правителството да предприеме неефективни икономически мерки, което може да окаже неблагоприятно развитие на бизнес средата, а следователно и на дейността на дружеството.

Нестабилната политическата обстановка в България от началото на 2013 г., оказва неблагоприятно влияние върху икономическата стабилност на страната, и правят текущата ситуация комплицирана и неопределена. Това вече се отразява негативно на страната, включително и чрез понижаване на кредитния ѝ рейтинг. Все пак, след проведените на 5 октомври 2014 г. предсрочни парламентарни избори и преговори между политическите сили, бе формирано коалиционно проевропейско правителство.

Валутен риск

Валутният риск се свързва с възможността приходите на стопанските предприятия в страната да бъдат повлияни от промените на валутния курс на лева спрямо други валути. В страна със силно отворена икономика като България, нестабилността на местната валута е в състояние да инициира сравнително лесно обща икономическа нестабилност и обратно – стабилността на местната валута да се превърне в основа на общоикономическата стабилност. Фиксирането на курса на лева към германската марка (а към настоящия момент към единната европейска валута - евро) при въвеждането на системата на паричен съвет в страната на 1 юли 1997 г. доведе до ограничаване на колебанията в курса на националната валута спрямо наложилите се като основни чуждестранни валути. Българският лев е фиксиран към еврото при съотношение 1 EUR = 1.95583 лв. Засега обаче би могло да се счита, че валутният риск за инвестиции в български лева остава по-висок в сравнение с този при инвестиции в еврозоната, доколкото стабилността на системата на фиксиран валутен курс е зависима от равнището на валутните резерви на централната банка и от платежния баланс на страната.

Риск, свързан с неблагоприятни изменения на пазарните лихвени нива

В резултат на динамиката на пазарните условия, Групата е изложена на пазарен риск по отношение на експозициите си в лихвоносни финансови инструменти, включително от понасяне на загуби, свързани с обезценката на финансови инструменти и намаляване на приходите от тях.

Риск, свързан с промени в данъчната и регулаторната рамка

Регулаторният риск е свързан с възможността от потенциални загуби в следствие промяната на законодателната уредба (включително на данъчната рамка). Данъците, плащани от българските търговски субекти, включват данъци при източника, местни (общински) данъци и такси, данък върху корпоративната печалба, данък добавена стойност, акцизи, износни и вносни мита и имотни данъци. През последните години, в условията на международен и вътрешен икономически растеж, няколко правителства предприеха мерки към оптимизиране и намаляване на данъчната тежест както върху стопанските субекти, така и върху гражданите. В условията на икономическа криза възможностите за допълнително намаляване на данъчната тежест са силно ограничени, като е възможно и обръщане на процеса посредством увеличаване на данъчната тежест или чрез намаляване обема предоставяни от държавата услуги, инвестиции и др. Така от началото на 2013 г. е в сила данъчна ставка от 10% върху лихвените доходи по срочните депозити на физически лица. Подобни стъпки могат да имат неблагоприятно въздействие върху финансовото състояние и резултатите от дейността на Групата по линия на спад в потреблението на гражданите.

Кредитен риск за държавата

Кредитният риск представлява вероятността от влошаване на международния кредитен рейтинг на България. Нисък кредитен рейтинг на страната може да доведе до по-високи лихвени нива, по-тежки условия за финансиране на търговските дружества, в това число и на „Холдинг Варна“ АД. В сравнение с останалите страни в региона, кредитните агенции, засега, дават положителни оценки на страната ни по време на криза, благодарение на относително стабилната фискална политика, структурните реформи и усилията, положени от последните правителства. Кредитният рейтинг на България зависи и от политиката по управлението на външния дълг на страната, за което Министерството на финансите е насочило усилията си в следните области:

- Контролиране размера, динамиката и обслужването на всички финансови задължения, поети от името и за сметка на държавата, представляващи задължение за държавата и обхващащи вътрешния и външния дълг;
- Разработване и прилагане на политика по управление на държавния дълг, чиято фундаментална същност цели осигуряване на безпрепятствено финансиране на бюджета и рефинансиране на дълга при минимално възможна цена в средно- и дългосрочен план и при оптимална степен на риск;
- Разработване и прилагане на подходяща емисионна политика, извършване на контрол върху сделките с ДЦК, издаването на разрешения за инвестиционно посредничество с ДЦК, както и провеждане на действия, насочени към развитието на ефективен, прозрачен и ликвиден местен пазар на държавен дълг;
- Наблюдение обслужването на всички финансови задължения, за които е издадена гаранция от името и за сметка на държавата, както и обезпечаване на официалната информация за консолидирания държавен дълг, включващ държавния дълг, дълга на общините и на социално-осигурителните фондове;
- Обезпечаване на необходимите предпоставки за ефективно функциониране на вътрешния дългов пазар, както и подпомагане институционалното развитие на финансовите пазари като цяло в страната, предвид предизвикателствата и изключителната приоритетност на тази област, предопределени от необходимостта за плавно интегриране на местния към европейския капиталов пазар;
- Идентифициране и наблюдение на възможните рискове, които могат да възникнат при изпълнението на набелязаните стратегически цели;
- Предприемане на адекватни и навременни действия за минимизиране или избягване влиянието на идентифицираните рискове, както и на потенциалните им негативни ефекти.

Същевременно следва да се отбележи, че през последната година обществената обстановка, в това число и икономическа, се влошава. Това даде основание на Агенцията за кредитен рейтинг Standard&Poog's да понижи дългосрочния и краткосрочен кредитен рейтинг на България в чуждестранна и местна валута от 'BBB-/A-3' на 'BB+/B' със стабилна перспектива на 12.12.2014г. Рейтинговата агенция Moody's последно повиши на 22.07.2011 г. кредитния рейтинг на Република България от Baa3 на Baa2 за дългосрочните банкови депозити, като перспективата е стабилна.

Несистематични рискове

Това са рисковете, които представляват частта от общия инвестиционен риск, специфични за самото дружество и отрасъла. Несистематичните рискове могат да бъде разделени на две: секторен (отраслов) риск, касаещ несигурността в развитието на отрасъла като цяло, и общофирмен риск, произтичащ от спецификите на конкретното дружество.

Холдинг Варна е дружество от холдингов тип и влошаване на оперативните резултати, финансовото състояние и перспективите пред дейността на дружествата от портфолиото може да има неблагоприятен ефект върху резултатите от дейността и финансовото състояние на Емитента, включително и способността му да изплаща дивиденди

Тъй като Холдинг Варна развива отчасти дейността си чрез дружествата в които инвестира, неговото финансово състояние, оперативни резултати и перспективи са зависими от състоянието, резултатите и перспективите на дъщерните му дружества. Способността на Холдинг Варна да продължава да инвестира в растежа на Групата собствени средства, както и да заплаща дивиденди на акционерите, ако бъде взето решение за това от Общото събрание на Емитента, ще зависи от редица фактори, свързани с дъщерните му дружества, включително размера на печалбите и паричните потоци на дъщерните дружества.

Холдинг Варна осъществява инвестиции в различни икономически отрасли и е обект на множество рискове, специфични за тези отрасли

Въпреки че дейността на Групата е диверсифицирана по сектори (хотелиерство и туризъм, далекосъобщителни мрежи и услуги, интерактивни медии, проектиране и строителство, управление на активи и недвижими имоти и др.), неблагоприятно развитие в един или повече от ключовите икономически сектори, в които оперират дружествата от Групата, би могло да има неблагоприятен ефект върху дейността на Групата, оперативните ѝ резултати и финансово състояние. Освен това инвестициите в дъщерни дружества са концентрирани предимно в секторите хотелиерство и туризъм и медии и резултатите от дейността и финансовото състояние на Групата за зависими в по-голяма степен от тях.

Бързият растеж на Групата на Холдинг Варна може да бъде предизвикателство за нейните системи за операционен, административен и финансов контрол

Очаква се темпът на растеж и разширяването на дейността на Групата на Холдинг Варна, да продължи и съответно да нараства и необходимостта от осигуряване на по-големи управленски и оперативни ресурси. Групата на Холдинг Варна полага усилия да оптимизира оперативната си структура, контролните и финансовите си системи, както и да привлича и обучава квалифициран персонал. Мениджмънтът на Холдинг Варна вярва, че разполага с необходимите ресурси за продължаващото разширение на дейността си. Като се има предвид стратегията за експанзивен растеж на Групата, обаче, няма сигурност, че системите за оперативен и финансов контрол на Групата на Холдинг Варна ще могат да продължат да функционират по начин, подходящ да поддържа и управлява ефективно бъдещия му растеж.

Групата на Холдинг Варна може да избере неподходяща пазарна стратегия

Бъдещите печалби и икономическата стойност на Групата на Холдинг Варна зависят от стратегията, избрана от управленския екип на Емитента и дъщерните му дружества. Изборът на неподходяща пазарна стратегия може да доведе до загуби или пропуснати ползи (без, обаче, самото наличие на загуби да бъде крайна оценка за това). Групата на Холдинг Варна се стреми да управлява стратегическия риск чрез непрекъснато наблюдение на изпълнението на своята стратегия и резултати, за да реагира възможно най-бързо, ако са необходими промени в стратегията. Неподходящите или забавени промени в стратегията на Групата биха могли да имат значителен неблагоприятен ефект върху нейната дейност, оперативните ѝ резултати и финансово състояние.

Групата може да не успее да финансира планираните си капиталови разходи и инвестиции

Бизнесите на Групата изискват известни капиталови разходи. Групата на Холдинг Варна очаква част от тези разходи да бъдат финансирани от собствени средства на Групата. При неблагоприятна икономическа конюнктура и настъпване на други неблагоприятни събития може да се наложи финансиране на тези разходи преимуществено от външни източници. Няма сигурност дали външно финансиране ще може да бъде привлечено при приемливи условия. Може да се наложи Групата на Холдинг Варна да редуцира капиталови разходи и инвестиции, което би засегнало неблагоприятно оперативните резултати и финансовото състояние на Групата.

Финансовите резултати на Групата зависят от цените на редица финансови инструменти

Финансовото състояние и резултатите от дейността на Групата се влияят от пазарните цени на редица финансови инструменти в които е инвестирала, които са предмет на свободно търсене и предлагане и различни други фактори извън контрола на Групата на Холдинг Варна. В последните години тези цени широко варират. Продължителен спад на цените на тези финансови инструменти би засегнал неблагоприятно оперативните резултати и финансовото състояние на Групата.

Успехът на Групата зависи от нейния т.нар. “ключов” персонал. Ако Групата не успее да привлече и задържи опитни и квалифицирани кадри, нейният бизнес може да пострада

Бизнесът на Групата е зависим в значителна степен от приноса на определен брой лица, участващи в управителните и контролни органи и висшия мениджмънт на Групата на Холдинг Варна и на нейните дъщерни дружества. Няма сигурност, че услугите на този “ключов” персонал ще бъдат и за бъдеще на разположение на Групата. Конкуренцията в България и на европейския пазар между работодателите от финансовия и други сектори за качествен персонал е сериозна. Успехът на Групата ще

зависи, отчасти, от нейната способност да задържа и мотивира тези лица. Невъзможността на Групата да поддържа достатъчно опитен и квалифициран персонал за мениджърски, оперативни и технически позиции може да има значителен неблагоприятен ефект върху дейността на Групата на Холдинг Варна, оперативните резултати и финансовото му състояние. Понастоящем Групата не поддържа застраховка “ключов персонал”.

Валутен риск

По-голямата част от сделките на Групата се осъществяват в български лева и евро. През годината не са осъществявани значителни трансакции на Групата, деноминирани първоначално в други валути с променливи курсове към българския лев, поради което Ръководството на Групата счита за минимален ефекта от промяна на валутни курсове.

Кредитен 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, депозирание на средства и други.

Групата редовно следи за изпълнението на задълженията на свои клиенти и на други контрагенти, установени индивидуално или по групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск. Когато разходите не са прекалено високи, се набавят и използват данни за кредитен рейтинг от външни източници и/или финансови отчети на клиентите и другите контрагенти. Политика на Групата е да извършва трансакции само с контрагенти с добър кредитен рейтинг. Ръководството на Групата счита, че всички гореспоменати финансови активи, които не са били обезценявани или са с настъпил падеж през представените отчетни периоди, са финансови активи с висока кредитна оценка.

По отношение на търговските и други вземания Групата не е изложена на значителен кредитен риск към нито един отделен контрагент или към група от контрагенти, които имат сходни характеристики. Търговските вземания се състоят от голям брой клиенти в различни индустрии и географски области. На базата на исторически показатели, ръководството счита, че кредитната оценка на търговски вземания, които не са с изтекъл падеж, е добра.

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

Лихвен риск

Политиката на Групата е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Ръководството на Групата се стреми да договаря получените и отпуснатите краткосрочни заеми при фиксиран лихвен процент или при сравнително стабилни условия съобразно пазарните условия. – валиден базов лихвен процент плюс надбавка.

Всички други финансови активи и пасиви на Групата са с фиксирани лихвени проценти, каквито са били и в предходната година.

През годината не са отчетени промени във валидния базов лихвен процент на търговските банки, с които Групата има сключени договори за заеми. С оглед на икономическата среда в България, очакванията на Ръководството са да няма съществени изменения и в бъдеще, което от своя страна води до относителна стабилност на размера на разходите по заеми на Групата.

Относно риска, на който е изложена Групата в резултат на сключените договори за финансов лизинг с променлив лихвен процент, същият се счита за несъществен, тъй като отчетените разходи по финансов лизинг за 2013 г. са в размер на 18 хил. лв.

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 дългосрочни финансови активи.

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

Групата осъществява своята дейност в среда с висока степен на конкуренция

Всички сектори, където оперират основните дъщерни дружества на Групата, се отличават със среда с висока степен на конкуренция. Увеличената конкуренция в българския сектор на хотелиерските и туристическите услуги може да намали оперативните маржове на участниците на пазара или по друг начин да засегне конкурентната позиция на „Св. Св. Константин и Елена Холдинг“ АД. Курортния комплекс „Св. Св. Константин и Елена“ е в конкурентна борба с останалите черноморски курорти в България, както в по-широк план и с другите морски дестинации в региона, за вниманието на българските туристи и на туристите от страните с традиционно присъствие на нашия пазар (Русия, Германия, Великобритания и др.). Конкуренцията между различните дружества предоставящи услуги като кабелни оператори в България е висока, като освен традиционните дружества в сектора като Bulsatcom и Blizoo, в последните години и мобилните оператори предоставят пакети с подобни и допълнителни услуги. В областта на интерактивните медии, дъщерните дружества на Групата се конкурират с водещи медийни групи, като bTV Media Group и NOVA Broadcasting Group, както и с интернет медии, като Dir.bg, NEG, Web Media Group, Sportal Media Group и др. На пазара на управление на активи, дъщерното дружество „Реал Финанс Асет Мениджмънт“ АД се конкурира с около 30 управляващи дружества (без да се смятат и чуждите, които оперират на пазара), инвестиционни посредници и търговски банки, които предлагат сходни услуги. Бъдещият успех на Групата на посочените пазари ще зависи от способността на дъщерните дружества да останат конкурентноспособни в сравнение с другите конкуренти в съответните сегменти, чрез по-висока гъвкавост и ефективност.

Риск от сключване на сделки със свързани лица при условия, различаващи се от пазарните

Холдинг Варна е дружество – майка в своята група, която включва няколко дъщерни дружества (за повече информация вж. „Дъщерни дружества“ на стр. 37), които по този начин се третират като свързани лица с Емитента, тъй като са под негов контрол. Всички сделки на Емитента със свързани лица са сключени при пазарни условия. Въпреки че мениджмънтът на Емитента очаква, че всички бъдещи сделки или споразумения ще бъдат сключвани при условия не по-лоши за Холдинг Варна от тези, при които то може да сключи сделки с несвързани лица, не е изключено да възникнат конфликти на интереси между Емитента и други свързани лица.

Рискове, свързани с Облигациите и българския пазар на ценни книжа

Всеки бъдещ инвеститор в Облигациите трябва да установи, на базата на свой собствен преглед и на такъв професионален съвет, какъвто е подходящ според обстоятелствата, че придобиването на Облигации е съвместимо с неговите финансови нужди, цели и състояние, придържа се и е изцяло съвместимо с всички инвестиционни политики, насоки и ограничения, които са приложими, както и че се

придобиването на Облигации би било подходяща инвестиция за него, въпреки ясните и съществени рискове, свързани с инвестиране в Облигации.

Всеки бъдещ инвеститор следва да се консултира със собствените си съветници, във връзка с правни, финансови, данъчни и други аспекти, свързани с инвестирането в Облигации. Един потенциален инвеститор не би следвало да разчита единствено на Емитента, на Агента по листването или на съответни свързани с тях лица, по отношение на коментираните в настоящия раздел на Проспекта аспекти на инвестирането в Облигации.

Облигациите не са подходяща инвестиция за неопитни инвеститори

Облигациите са сложни финансови инструменти. Опитните професионални инвеститори по принцип не закупуват подобни финансови инструменти, като единствена инвестиция, а само като начин да намалят риска или да увеличат печалбата с обмислено, преценено и подходящо поемане на риск в контекста на цялостните им портфейли.

Потенциалният инвеститор не следва да инвестира в Облигациите, освен ако има опита и знанията (самостоятелно или с помощта на финансов съветник) да оцени адекватно рисковете, коментирани по-долу в този подраздел и влиянието, което тази инвестиция би имала върху цялостния портфейл на инвеститора и финансовото му състояние.

Всеки потенциален инвеститор в Облигациите следва да внимателно да прецени доколко е подходяща тази инвестиция в светлината на неговия собствен случай. В частност, всеки потенциален инвеститор в Облигациите следва да:

- (i) има достатъчно знания и опит, за да направи адекватна оценка на Облигациите, предимствата и рисковете на инвестирането в тях, както и информацията по този Проспект;
- (ii) има възможността на направи или да получи конкретна аналитична преценка, в контекста на неговата собствена финансова ситуация, на инвестирането в Облигации и влиянието, което Облигациите биха имали върху неговия цялостен инвестиционен портфейл;
- (iii) има достатъчно финансови ресурси и ликвидност, за да понесе всичките рискове от инвестиране в Облигациите;
- (iv) разбира в детайли Условието на Облигациите и да е запознат с функционирането на релевантните финансови пазари; и
- (v) бъде в състояние да оцени (сам или с помощта на финансов съветник) възможните икономически, финансови, регулативни и юридически фактори, които могат да повлияват на инвестицията му в Облигациите и на неговата способност да понесе потенциалните рискове, ако те се реализират.

Ако бъдещото развитие на дейността на Групата е неблагоприятно, Дружеството може да има затруднения да извършва плащанията по Облигациите и може да не успее да осигури финансов ресурс за заплащане на главницата и лихвите по Облигациите, когато те са дължими

Способността на Дружеството да изплаща главницата и лихвите по Облигациите е в зависимост от бъдещите резултати от дейността, които, от своя страна, зависят от редица фактори. Ако Дружеството не разполага с необходимите парични средства за извършване на дължимите към Облигационерите плащания, то ще следва да осигури за целта външно финансиране. Дружеството може да не успее да осигури такова финансиране или дори да успее, то да бъде предоставено при много неизгодни условия. Всичко това може да има негативно отражение върху бизнеса на Холдинг Варна, резултатите от дейността му и финансовото му състояние. В такива случаи, плащанията към Облигационерите могат да бъдат съществено забавени, а при наличието на определени обстоятелства, дори да не бъдат извършени.

Рискове при евентуална предсрочна изискуемост на облигационния заем

Потенциалните инвеститори следва да имат предвид, че при настъпване на определени събития, настоящия облигационен заем става предсрочно изискуем. Вж. „Условия на Облигациите – Условие 3.3. (Предсрочна изискуемост)” на стр.92. Това обстоятелство води до определени рискове, като инвеститорите няма да могат да изпълнят първоначалните си инвестиционни намерения. Освен това, облигационерите носят и допълнителни рискове, тъй като при евентуално обявяване на облигационния заем за предсрочно изискуем, Банката довереник следва да пристъпи към принудително изпълнение върху обезпечението. От една страна, това може да се окаже продължителен процес (поради поява или претенции на други кредитори, процедурни и законови възможности и др.), докато обезпечението по емисията накрая бъде осребрено. От друга страна, по време на този процес, по различни причини, стойността на обезпечението може да спадне до нива, които да не позволят удовлетворяване на всички вземания на облигационерите или разходите по осребряването може да се окажат по-високи от очакваното.

Ликвидността на Облигациите може да е много ограничена

Облигациите са емитирани при условията на първично частно /непублично/ предлагане по реда на чл. 205, ал. 2 от Търговския закон (оферти за записване до не повече от 99 определени лица). Няма сигурност, че ликвидност на Облигациите ще има след Допускането им за търговия на БФБ. Облигациите могат да бъдат подходящи в обслужването на специфични инвестиционни цели или стратегии и следователно могат да имат по-ограничен вторичен пазар и по-голяма променливост на цената, в сравнение с конвенционалните дългови ценни книжа. Ликвидността може да има сериозен неблагоприятен ефект върху пазарната стойност на Облигациите.

Лихвен (ценови) риск

Лихвеният риск е рискът от неблагоприятна промяна на цената на Облигацията, която се дължи на промяна на преобладаващите пазарни лихвени проценти. Тъй като настоящата емисия е с фиксиран купон, при понижение на пазарните лихвени равнища, нейната цена ще се покачи.

Реинвестиционен риск

Рискът при реинвестиране е рискът от влягане на сумите, получавани при купонните и главничните плащания по време на периода на държане на облигацията, при доходност, различна от първоначалната доходност до падежа. Ако сумите от купонните и главничните плащания се реинвестират на нива, по-ниски от първоначалната доходност до падежа, ефективният доход от инвестицията ще бъде по-нисък от първоначалната доходност до падежа.

Инфлационен риск

Инфлационният риск се свързва с вероятността инфлацията да повлияе на реалната възвръщаемост на инвестициите. Умерената степен на инфлация след 1998 г. позволи на икономическите субекти да генерират неинфлационни доходи от дейността. Въпреки положителните тенденции, произтичащи от условията на валутен борд и поддържането на рестриктивна фискална политика, касаещи изменението на индекса на инфлацията, отвореността на българската икономиката, зависимостта ѝ от енергийни източници и фиксирания курс BGN/EUR, пораждаат риск от "внос" на инфлация. При нарастване на инфлацията в страната, реалната доходност от инвестицията може да спадне в резултат на повишаване на общото ценово равнище.

Валутен риск

Настоящата емисия Облигации е деноминирана в евро. При предположение за запазване на системата на фиксиран валутен курс на лева към еврото, валутен риск от инвестицията не съществува за инвеститори, чиито средства са в левове или евро. Валутен риск съществува за инвеститори, чиито първоначални средства са деноминирани в щатски долари или друга валута, различна от евро и лев, поради постоянните движения на валутните курсове. Инвеститори, които поемат валутен риск при

покупката на настоящата емисия биха увеличили или намалили ефективната доходност от инвестицията си вследствие на засилване или отслабване на курса на еврото спрямо съответната валута.

Възможно е параметрите на емисията Облигации да бъдат променени

Промени в условията на Облигационния заем са допустими относно всички условия и параметри на заема (в т.ч. отсрочване на падежа, промяна в размера на лихвата, разсрочване на лихвени и главнични плащания, промяна във финансовите съотношения, които следва да спазва Емитента и др.), както и добавяне на нови условия и параметри, но само при условие, че такива промени са одобрени от Общото събрание на облигационерите и от Емитента и не противоречат на условията, предвидени в приложимото законодателство. Такива промени могат да бъдат направени при решение на Общото събрание на Облигационерите, взето с обикновено мнозинство. Облигационерите, гласували против промените или неprisъствали на общото събрание са обвързани от валидно взетото решение на Общото събрание на Облигационерите. Вж. и „Условия на Облигациите – Условие 13 (Промени в Условията)” на стр. 96.

ОТГОВОРНОСТ ЗА ПРОСПЕКТА И ДРУГА ВАЖНА ЗА ИНВЕСТИТОРИТЕ ИНФОРМАЦИЯ

Отговорност за съдържанието на Проспекта

Емитентът поема отговорност за съдържанието на този Проспект, като документът е приет с решение на Управителния съвет на Дружеството (вж. „Обща информация – Одобрене на Проспекта” на стр. 131). С подписа си на последната страница от Проспекта, изпълнителните директори на „Холдинг Варна” АД Милчо Близнаков и Ивелина Шабан, съответно Изпълнителните директори на „Централна кооперативна банка” АД Сава Стойнов и Георги Константинов, в качеството и на упълномощен инвестиционен посредник и Агент по листването, декларират, че при изготвянето на Проспекта е положена необходимата грижа за неговото съответствие с изискванията на закона и че доколкото им е известно, информацията в Проспекта съответства на действителните факти и обстоятелства, не е подвеждаща или съдържаща непълноти, които е вероятно да засегнат важността ѝ, и коректно представя съществените аспекти от икономическото, финансовото и правно състояние на Дружеството, както и правата по Облигациите.

Съгласно ЗППЦК, членовете на Управителният съвет на Емитента (вж. „Управление – Членове на Управителния съвет” на стр. 59) отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Проспекта. Съставителят на финансовите отчети на Дружеството (вж. „Обща информация – Изготвяне на финансовите отчети” на стр. 130) отговаря солидарно с лицата по предходното изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в изготвените от него финансови отчети, а регистрираният одитор (вж. „Обща информация – Одитор” на стр. 130) – за вредите, причинени от одитираните от него финансови отчети на „Холдинг Варна” АД. В тази връзка посочените в този параграф лица са декларирали изискуемите от чл. 81, ал. 5 ЗППЦК обстоятелства, а именно, че доколкото им е известно, съдържащата се в Проспекта информация е вярна и пълна.

Този Проспект е предназначен да предостави информация на потенциални инвеститори в контекста и с единствената цел те да могат да оценят евентуалната си инвестиция в Облигациите. В тази си роля, Проспектът съдържа избрана и обобщена информация, не съдържа поемане на задължения или отказ от права и не създава права към никое лице, освен към потенциалните инвеститори.

Този документ следва да бъде четен заедно с всички документи, инкорпорирани към него чрез препращане (вж. „Инкорпорирани чрез препращане” на стр.128).

Липса на овластяване

Потенциалните инвеститори трябва да разчитат само на информацията в този документ. Никое лице не е овластено от „Холдинг Варна” АД да предоставя информация или да прави изложения, различни от тези, съдържащи се в този документ и, ако са предоставени или направени, тази информация или изложения не трябва да се считат за оторизирани от „Холдинг Варна” АД. Без да се изключват задълженията на Емитента да публикува допълнение на проспекта съгласно ЗППЦК, нито доставянето на този документ, нито покупката на Облигации, извършени съгласно този документ, при каквито и да било обстоятелства, водят до заключението, че не е имало промяна в дейността на Дружеството или че информацията, съдържаща се тук, е вярна след датата на този документ.

Ограничения относно разпространението на Проспекта

Разпространението на този документ и предлагането на Облигациите в някои юрисдикции може да бъде ограничено от закона.

Поради горепосоченото, нито този документ, нито реклама или друг материал във връзка с Проспекта може да бъде разпространяван или публикуван в която и да е юрисдикция, освен при обстоятелства, които ще доведат до съответствие с приложимото законодателство. Лицата, в чието притежание попадне този документ, трябва да се информират за да спазват подобни ограничения. Всяко

неспазване на ограниченията може да представлява нарушение на законите за ценни книжа на такава юрисдикция.

Инвестиционно решение

При взимането на инвестиционно решение, потенциалните инвеститори следва да разчитат на тяхната собствена преценка относно Облигациите, на ползите от инвестирането в тях и съответните рискове. Съдържанието на този документ, както като цяло, така и отделни негови части, не трябва да се счита за правен, финансов, бизнес или данъчен съвет. Всеки потенциален инвеститор трябва да се консултира със собствен правен, финансов или данъчен консултант за правен, финансов или данъчен съвет. Ако потенциалните инвеститори имат някакви съмнения относно съдържанието на този документ, те трябва да се консултират с брокер, банков мениджър, адвокат, счетоводител или друг финансов съветник. Инвеститорите следва да имат предвид, че цената на ценните книжа и доходът от тях могат да се понижат, както и да се увеличат. Инвестирането в Облигациите не е предмет на препоръка от КФН или друг държавен орган в България.

Прогнозни изявления

Този документ съдържа изявления, които отразяват текущото виждане на Емитента, съответно на членовете на Управителния съвет по отношение на финансовите резултати, бизнес стратегията, плановете и целите на ръководството за бъдещи дейности. Тези прогнозни изявления се отнасят за Дружеството, както и до секторите и индустриите, в които Дружеството оперира и обикновено включват думите *“очаква”, “възнамерява”, “планира”, “вярва”, “предвижда”, “приема”, “ще”, “цели”, “стреми се”, “може”, “би могло”, “продължава”,* и други подобни.

Прогнозните изявления, съдържащи се в този документ, се отнасят до въпроси, за които са налице рискове и несигурност. Следователно съществуват и могат да възникнат важни фактори, които биха могли да предизвикат съществено различие на действителните резултати на Емитента спрямо резултатите, посочени в изявленията. Тези фактори включват, но не се ограничават само до описаните в частта на този документ, озаглавена *“Рискови фактори”*, които следва да бъдат разглеждани във връзка с другите предупредителни изявления, които са включени в този документ. Всякакви прогнозни изявления в този документ отразяват текущите представи на Емитента по отношение на бъдещи събития и са обект на тези и други рискове, несигурност и предположения, свързани с неговата дейност, резултатите от неговите операции, стратегия и ликвидност.

Всякакви прогнозни изявления са актуални единствено към датата на този документ. Извън задълженията, произтичащи от българското законодателство и правилника на БФБ, Дружеството не поема задължение да актуализира публично или коментира които и да е прогнозни изявления в резултат от допълнителна информация, новонастъпили обстоятелства и други подобни. Това следва да се има предвид спрямо всички последващи писмени и устни прогнозни изявления на Емитента, съответно на лица, действащи от името на Емитента. Преди да вземат инвестиционно решение, потенциалните инвеститори следва внимателно да преценят факторите, посочени в този документ, които могат да станат причина действителните резултати на Емитента да се различават от посочените в документа.

Представяне на финансова информация

Включените в този Проспект Финансови отчети на Емитента са изготвени в съответствие с Международните стандарти за финансова отчетност (*“МСФО”*), приложими в Европейския Съюз.

Всеки, който обмисля да придобие Облигации, следва да разчита на своето собствено проучване на Емитента и Групата, както и на финансовата информация в този документ.

Някои данни, съдържащи се в този документ, включително финансова информация, са били предмет на закръглявания и приближения. Във връзка с това, в някои отделни случаи, сумата от числата в колона или редица в таблици, или процентни изчисления, съдържащи се в този документ, може да не отговаря точно на общата цифра, дадена в съответната колона или редица.

Представяне на пазарна и икономическа информация

Пазарната, икономическата и промишлената информация, съдържаща се в този документ, включително отнасяща се до индустриите, в които оперира Холдинг Варна и неговите конкуренти (която може да включва оценки и приближения), е извлечена от доклади и статистически данни на БНБ, статистически данни от НСИ и Евростат, както и доклади и отчети на Министерство на финансите. Емитентът потвърждава, че доколкото ѝ е известно тази информация е била възпроизведена точно и че доколкото тя е осведомена и е могла да провери информацията, публикувана от съответните външни източници, не са били пропуснати никакви факти, които биха направили възпроизведената информация неточна или подвеждаща.

В този документ числата са представени по следния начин: числото “хиляда и пет стотни” е “1 000,05”, числото “хиляда и пет десети” е “1 000,50”; числото “един милион” е “1 000 000” или “1 000 000,00”, като всякакви други числа се изразяват и изписват по същия начин, освен ако изрично не е посочено друго.

Валутни и валутни курсове

Всички позовавания в този документ към “EUR”, “€” или “евро” са към законната валута на Европейския съюз, всички към “BGN”, “лв” или “лева” са към законната валута на Република България.

През 1997 година курсът на лева беше фиксиран към курса на германската марка и, впоследствие, към курса на еврото. Понастоящем курсът на лева, фиксиран от Българската народна банка е 1,95583 лв. за 1 евро (1,00 лев = €0,51).

Долната таблица дава информация за средния, най-високия, най-ниския курс и курса в края на периода за всеки от посочените периоди, съгласно данни на БНБ, изразени в лева за \$1,00:

	към 31 декември	Година, приключила на 31 декември		
	2014 г.	2013 г.	2012 г.	2011 г.
		<i>(лева за \$1,00)</i>		
Край на периода	1,60841	1,41902	1,48360	1,51158
Среден ⁽¹⁾	1,47437	1,47352	1,52314	1,40646
Най-висок	1,60841	1,53182	1,61786	1,51744
Най-нисък	1,40173	1,41583	1,45372	1,31423

Освен ако в този документ е посочено друго, всички превалутирания от лева в евро и обратно, съдържащи се в този документ, се основават на фиксирания курс на БНБ от 1,95583 лв. за 1 евро.

Съобщение до чуждестранните инвеститори

„Холдинг Варна” АД е акционерно дружество, учредено в Република България и неговите активи се намират в България. Всички членове на Управителния съвет са български граждани и съществената част от тяхното имущество се намира в България. В резултат на това може да се окаже трудно за чуждестранните инвеститори да водят съдебни дела в България във връзка с Предлаганите Облигации срещу Емитента или срещу неговите членове на Управителния съвет. Нещо повече, възможно е чуждестранните инвеститори да срещнат трудности и при признаване и допускане на изпълнението в България на решения на чуждестранни съдилища и други органи срещу Емитента или неговите членове на Управителния съвет.

Признаването и допускането на изпълнението в България на чуждестранни съдебни решения и други актове, се извършва съгласно разпоредбите на българския Граждански процесуален кодекс, който транспонира Регламент (ЕО) 44/2001 от 22 декември 2000 година на Съвета на Европейския съюз за юрисдикцията и за признаването и изпълнението на съдебни решения по граждански и търговски дела,

когато чуждестранните актове попадат в приложното поле на Регламент (ЕО) 44/2001. Признаването и допускането на изпълнението в България на съдебни решения и други актове, постановени в държави, за които не се прилага Гражданския процесуален кодекс, съответно Регламент (ЕО) 44/2001, се извършва съгласно българския Кодекс на международното частно право.

Позоваване на определени термини

По-често използваните в този документ термини и съкращения, включително някои специфични термини, свързани с дейността на Групата, са определени в *“Дефиниции”*.

ИЗПОЛЗВАНЕ НА ПОСТЪПЛЕНИЯТА ОТ ОБЛИГАЦИОННИЯ ЗАЕМ

Приходите за „Холдинг Варна” АД от частното предлагане на Облигациите възлеза на 12 млн. евро с левова равностойност в размер на около 23.470 млн. лева, като от тази стойност бяха приспаднати разходите по извършеното частно предлагане. Нетната стойност на приходите от частното Предлагане на Облигациите е 23 468 328 лв.

Облигации на „Холдинг Варна” АД бяха предложени за първоначална продажба на определени инвеститори – не повече от 99 лица, при условията на първично частно предлагане. Предлагането се извърши с цел да се осигури възможност за вторична търговия на “Българска фондова борса – София” АД, която да позволи достъп до по-широк кръг потенциални инвеститори и да формира пазарна оценка на ценните книжа.

Набраните средства в размер на около 23 470 хил. лева ще бъдат използвани от Дружеството в следните направления, представени според реда на техните приоритети:

- Рефинансиране на разходи за изграждане на инфраструктурни обекти и краткосрочни инвестиции – 9 103 хил. лв.;
- Финансиране на основната дейност на дружеството – 8 200 хил. лв.;
- Изграждане на инфраструктурни обекти – 5 917 хил. лв.;
- Проектиране на еко селище к.к. Камчия. – 250 хил. лв.

Дружеството очаква, че постъпленията ще бъдат достатъчни за финансирането на всички посочени направления.

БИЗНЕС ПРЕГЛЕД

Въведение

„Холдинг Варна” АД е регистрирано в Република България, с предмет на 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 ползване на патенти на дружества, в които холдинга участва; финансиране на дружества, в които Холдинга 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 счетоводство.

Основната дейност на Холдинг Варна АД и неговите дъщерни дружества (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 радиoproграма;
- 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;
- изграждане и експлоатация на спортни обекти и съоръжения, производство, внос и продажба на спортни уреди и помагала;
- туристическа дейност - хотелиерство, ресторантьорство;
- организиране и провеждане на разрешените от закона хазартни игри, експлоатация на игрално казино;
- експлоатация на морски плажове;
- осъществяване на търговска и посредническа дейност;
- производство и търговия със стоки и предоставяне на услуги;
- фотографски и фотокопирни услуги;
- производство и разпространение на печатни изделия;
- туроператорска и турагентска дейност;
- организиране на счетоводно отчитане и съставяне на финансови отчети.

Консолидираните активи на Групата са в размер на 402 690 хил. лв. за 2014г., 404 916 хил. лева за 2013 г. и 390 242 хил. лева за 2012 г. Дружеството реализира загуба за последните три години съответно на 3 422 хил. лв. през 2014г., 10 590 хил. лева през 2013 г. и 1 039 хил. лева през 2012 г.

Дружеството е със седалище гр. Варна и адрес на управление: гр. Варна, р-н Одесос; ул. "Цар Симеон I" № 31, тел.: +359 52 603 476.

Конкурентни предимства

Конкурентните предимства на "Холдинг Варна" АД са свързани изцяло с предимствата, които притежават дружествата от портфейла на Холдинга. Техните преимущества са предпоставка за поддържане на приемливо равнище на доходност и за реализиране на успехи в конкурентна среда. Инвестициите на Холдинга са разпределени в различни отрасли на икономиката, което намалява в значителна степен влиянието на цикличността в производството и в търсенето на услуги, породени от свръхпроизводство в определен отрасъл, стопански кризи или промяна на потребителските нагласи. Диверсификацията на портфейла на "Холдинг Варна" АД е предпоставка за ограничаване на рисковите фактори, влияещи върху дейността му.

История и развитие

"Холдинг Варна" АД е учредено през 1996 г. с предмет на 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 холдинга участва; финансиране на дружества, в които холдинга участва; производство на стоки и услуги; Осъществяване на търговска, посредническа дейност. Първоначално Дружеството е регистрирано като Приватизационен фонд "Варна" с решение на Варненски окръжен съд от 7 ноември 1996г. Преименувано е на "Холдинг Варна А" АД с решение на Варненски окръжен съд от 05.03.1998г. През 2008г. е преименувано на "Холдинг Варна" АД с решение на Агенция по вписванията. С решението от Агенция по вписванията се одобрява и добяването на организиране на счетоводно отчитане и съставяне на финансови отчети по реда на Закона за счетоводството към предмета на дейността на дружеството.

"Холдинг Варна" АД е публично дружество и акциите му се търгуват на "Българска фондова борса – София" АД. Борсовият код на холдинга е 5V2. Холдингът е член на Асоциацията на индустриалния капитал в България.

Седалището и адресът на управление на Емитента е в гр. Варна, район Одесос, ул. Цар Симеон I № 31, тел.: +359 52 603 476, e-mail: office@holdingvarna.com, web-site: www.holdingvarna.com

Дружеството е учредено без срок на действие относно предмета на дейност.

Регистрираният капитал на „Холдинг Варна“ АД е в размер на 5 235 900 на брой напълно платени обикновени акции с номинална стойност в размер на 1 лв. за акция. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от общото събрание на акционерите на „Холдинг Варна“ АД.

	2014	2013
	Брой акции	Брой акции
Брой издадени и напълно платени акции: В началото на годината	<u>5 235 900</u>	<u>5 235 900</u>
Общ брой акции, оторизирани на 31 декември	<u>5 235 900</u>	<u>5 235 900</u>

Към 31 декември 2013 г. капиталът на Холдинг Варна възлиза на 5 235 900 лв., разпределен в 5 235 900 броя обикновени поименни акции с право на глас и номинална стойност 1 лв. за една акция. Акционери на Холдинг Варна АД към 31 декември 2013 г. са физически и юридически лица. Физическите лица притежават 7,58 % 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. Основен акционер, притежаващ 45.11 % от капитала на Групата, е Андезит ООД.

Важни събития в историята на Холдинг Варна АД:

Първоначално Холдинг Варна е регистрирано с решение на Варненски окръжен съд от 7 ноември 1996г. по ф.д. № 3908/1996г., с наименование Приватизационен фонд "Варна". Преименувано е на "Холдинг Варна А" АД с решение на Варненски окръжен съд от 05.03.1998 г. През 2008г. е преименувано в Търговския регистър към Агенция по вписванията на "Холдинг Варна" АД с акт на вписване 20080724111905.

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.

През 2007 г. капиталът на дружеството е увеличен от 1 млн. лв. на 2 099 567 лв., разпределен в 2 099 567 бр. безналични поименни акции с номинал 1 лв. всяка.

През 2008 г. дружеството е пререгистрирано в Агенцията по вписванията съгласно Закона за търговския регистър с акт на вписване 20080321134458.

На 10.12.2008 г. капиталът на дружеството е увеличен от 2 099 567 на 5 235 900 лв., разпределен в 5 235 900 бр. безналични, поименни акции с номинал 1 лв. всяка.

Не са налице неотдавнашни събития, които в значителна степен да имат отношение към оценката на платежоспособността на Емитента

Общ преглед на инвестициите и дейността на Групата

Групата, в своя актуален вид, е резултат от серия от придобивания, осъществени през последните няколко години. Към настоящия момент следните продуктови линии на Групата като оперативни сегменти са: Финансови услуги, Хотелиерство и развлекателни дейности, Проектиране, Управление на недвижими имоти и Медии. Към 31 декември 2013 г. сегмент Туризм и сегмент Други са обединени в сегмент Хотелиерство и развлекателни дейности. Информацията за отделните сегменти е представена в следващите таблици:

2013	Недвижими имоти	Финансови услуги	Проектиране	Хотелиерство и развлекателни дейности	Медии	Елиминирани	Общо
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Приходи от:							
- външни клиенти	717	990	2 182	22 158	26 172	-	52 219
- други сегменти	-	-	-	-	-	(1 727)	(1 727)
Приходи на сегмента	717	990	2 182	26 158	26 172	(1 727)	50 492
Промяна на материалните запаси	-	-	64	458	-	-	522
Разходи за материали	-263	-15	-166	(6 216)	(1 519)	12	(8 167)
Разходи за външни услуги	-80	-538	(1 013)	(6 820)	(12 075)	1 699	(18 827)
Себестойност на продадените стоки и други текущи активи	1	-	-26	-680	-397	10	(1 092)
Разходи за персонал	-140	-331	-682	(5 804)	(6 124)	-	(13 081)
Промени в справедливата стойност на инвестиционни имоти	(1 017)	-	-113	-189	-	-	(1 319)
Амортизация и обезценка на нефинансови активи	-41	-236	-100	(3 374)	(1 670)	-	(5 421)
Други разходи	-48	-74	-269	(1 346)	-339	6	(2 070)
Печалба от продажба на нетекущи активи	-	1	-	2 165	2	-	2 168
Оперативна печалба/(загуба) на сегмента	-871	-203	-123	4 366	36	-	3 205

Дял от финансовия резултат на инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал	-	-	-	-11	13	-	2
Финансови разходи	(1 251)	(4 775)	-72	(6 763)	(1 400)	1 322	(12 939)
Финансови приходи	234	8 731	496	328	62	(5 093)	4 758
Други финансови позиции	-4	(4 775)	-4	-548	-523	-	(5 854)
Печалба/(загуба) на сегмента преди данъци	(1 892)	(1 022)	297	(2 628)	(1 812)	(3 771)	(10 828)
Приходи/ разходи за данъци върху дохода	13	416	-10	-164	-17	-	238
Резултат на сегмента след данъци	(1 879)	-606	287	(2 792)	(1 829)	(3 771)	(10 590)

Активи на сегмента	58 702	226 998	9 077	185 093	39 277	(114 231)	404 916
Пасиви на сегмента	23 347	73 441	3 768	117 011	37 938	(26 632)	228 873

2012	Недвижими имоти	Финансови услуги	Проектиране	Хотелиерство и развлекателни дейности	Медии	Елиминирани	Общо
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Приходи от:							
- външни клиенти	926	858	2 980	20 901	19 417	-	45 082
- други сегменти	-	-	-	-	-	(1 261)	(1 261)
Приходи на сегмента	926	858	2 980	20 901	19 417	(1 261)	43 821
Промяна на материалните запаси	-	-	-88	393	-	-	305
Разходи за материали	-264	-13	-173	(4 196)	(1 588)	-	(6 234)
Разходи за външни услуги	-80	-431	(2 115)	(4 684)	(11 350)	1 140	(17 520)
Себестойност на продадените стоки и други текущи активи	-10	-	-	-502	-348	-	-860
Разходи за персонал	-193	-314	-574	(4 788)	(5 400)	-	(11 269)
Амортизация на нефинансови активи	-57	-32	-101	(2 002)	(1 414)	-	(3 606)
Други разходи	-125	-136	-167	(3 471)	-332	15	(4 216)
Печалба/(загуба) от продажба на нетекущи активи	-	-	65	28	2	-1	94
Оперативна печалба/(загуба) на сегмента	197	-68	-173	1 679	(1 013)	-107	515
Дял от финансовия резултат на инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал	-	-	-	-7	4	-	-3
Финансови разходи	(1 354)	(3 630)	-67	(3 387)	-858	791	(8 505)
Финансови приходи	270	4 685	140	336	24	(1 980)	3 475
Други финансови позиции	-138	4 078	-5	-320	-67	2	3 550
Печалба/(загуба) на сегмента преди данъци	(1 025)	5 065	-105	(1 699)	(1 910)	(1 294)	-968
Разходи за данъци върху дохода	23	-122	-5	75	-42	-	-71
Резултат на сегмента след данъци	(1 002)	4 943	-110	(1 624)	(1 952)	(1 294)	(1 039)
Активи на сегмента	45 721	221 134	10 127	178 100	22 387	(87 227)	390 242
Пасиви на сегмента	23 786	68 695	4 751	107 350	22 094	(20 389)	206 287

Инвестиции след датата на последния публикуван финансов отчет

Групата на Холдинг Варна АД не е извършила съществени инвестиции след датата на последния публикуван финансов отчет.

Главни бъдещи инвестиции

Към датата на настоящия Проспект, Управителния съвет на Дружеството не е поел твърди ангажименти за извърване на съществени инвестиции в бъдеще.

Дъщерни дружества

Портфейлът на Холдинг Варна се състои от 10 дъщерни дружества, като приоритетните инвестиции са съсредоточени в посочените отрасли.

Име на дъщерното Предприятие	Страна на учредяване	Основна дейност	31.12.2014 участие в %
Варна Рийлтис ЕАД	България	Търговска дейност	100.00%
Пампорово Пропърти ЕООД	България	Отдаване под наем на недвижими имоти	100.00%
Голф Плюс ЕООД	България	Спортни обекти и съоръжения	100.00%
Св. Св. Константин и Елена Холдинг АД	България	Туризм	50.73%
М Сат кейбъл ЕАД	България	Изграждане на далекосъобщителни мрежи и услуги чрез тях	100.00%
Камчия АД	България	Отдаване под наем на недвижими имот	86.98%
ИП Реал Финанс АД	България	Финансови услуги	70.55%
УД Реал Финанс Асет Мениджмънт АД	България	Финансови услуги	100.00%
ТПО ЕООД	България	Проектантски услуги	100.00%
Медийна група Черно Море ЕООД	България	Медии	100.00%

Актуално състояние за сектора, в който оперират дъщерните дружества

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

- Сегмент Хотелиерство и развлекателни дейности;
- Сегмент Финанси;
- Сегмент Проектиране;
- Сегмент Недвижими имоти;
- Сегмент Далекосъобщителни услуги и електронни медии

Тези оперативни сегменти се наблюдават от ръководството, което взема стратегически решения на базата на коригираните оперативни резултати на сегментите. В допълнение по-малки оперативни сегменти, които не преминават количествените прагове, са обединени в сегмент „Други”, чиято дейност и основен източник на приходи е информационна медия.

Основните пазари на които Групата реализира своите приходи от дейността, включват хотелиерски услуги и туризъм (15 654 хил. лв.), такси на кабелен оператор (10 145 хил. лв.) и приходи от реклама (9 114 хил. лв.).

Хотелиерски услуги и туризъм

През 2013 г. по данни на НСИ, оборота в сектор „Хотелиерство и ресторантьорство” в България през 2013 г. възлиза на 3,503 млрд. лв. През тази година той нараства с 4.6% в сравнение с предходната година, когато е възлизал на 3,349 млрд. лв.

През периода януари-декември 2013 г. по данни на Министерство на туризма, страната е посетена общо от 6 897 484 чуждестранни граждани (без транзитно преминалите). Увеличение има при посещенията с цел почивка и ваканция, като са реализирани 4 913 773 посещения и ръст от 6.3%, при посещенията с цел гостуване – 194 361 посещения и ръст от 24.3%. Спад има при посещенията с цел бизнес, като са реализирани 1 026 423 посещения и спад от – 1.4%. Страните от които идват най-много туристи в България са Румъния (941 392 туристи), следвана от Гърция, Германия, Русия и др.

Приходите от международен туризъм в текущата сметка на платежния баланс по данни на БНБ за периода януари-декември 2013 г. възлизат на 3 058,4 млн. евро, което е с 4.9 % повече в сравнение със същия период на 2012 г. Разходите на българските граждани за пътувания чужбина за периода януари-декември 2013 г. са общо 1 146,8 млн. евро или с 12.9 % повече спрямо 2012 г.

Основните тенденции на пазара през последната година могат да се илюстрират със съответните числа: ръст от 5.5% в броя на чуждестранните туристи, посетили България през периода януари-декември 2013 г. спрямо същия период на 2012 г.; увеличение от 6.3% при посещенията с цел почивка и ваканция; приходите от международен туризъм за периода януари-декември 2013 г. възлизат на 3 058,4 млн. евро, което е с 4.9 % повече в сравнение със същия период на 2012 г.

Услуги за пренос и/или разпространение на телевизионни и радио програми и Интернет

В своя Годишен доклад за 2013 г. Комисията за регулиране на съобщенията (КРС) стига до извода, че цифровизацията на телевизионния ефир не е оказала негативно отражение върху сегмента на платена телевизия у нас.

Услуги за пренос и/или разпространение на радио- и телевизионни програми

През 2013 г. обемът на пазарния сегмент „Услуги за пренос и/или разпространение на радио- и телевизионни програми” възлиза на 257,5 млн. лв. и бележи ръст спрямо 2012 г. в размер на 9.5%. През годината е налице ръст на приходите при почти всички услуги в сегмента, с изключение на приходите от самостоятелно предлагана кабелна телевизия, при която се отчита спад от 6.5%, но този спад се дължи преди всичко на ръст в броя на абонатите на кабелна телевизия, предлагана в пакет с други електронни съобщителни услуги.

Участници на пазара

През 2013 г. броят на предприятията, предоставящи услуги по разпространение на радио- и телевизионни програми на дребно, намалява до 326, като наблюдаваният спад е от близо 60 предприятия или 15.3% спрямо 2012 г.

Към края на 2013 г. общият брой регистрирани в КРС предприятия за предоставяне на кабелна телевизия е 376, а реално предоставялите тази услуга са 293. Това е индикатор за продължаване на наблюдаваната през последните няколко години тенденция на намаляване броя на кабелните оператори, която е съпътствана от засилване на конкуренцията между предприятията, осъществяващи дейност на този пазарен сегмент, от гледна точка на качеството и разнообразието на предоставяните услуги.

През 2013 г. броят на кабелните оператори, предоставящи възможност на абонатите за цифрово приемане на телевизионни програми, нараства с 59 спрямо 2012 г., като достига 160, което представлява около 55% от общия брой предприятия, реално осъществявали дейност през 2013 г. За сравнение този дял е бил близо 33% през предходната година и 23% през 2011 г.

Броят на предприятията, които към 31.12.2013 г. предоставят услугата спътникова (сателитна) телевизия у нас са две: „БУЛСАТКОМ” АД и БТК.

В последните години IP телевизията затвърждава своите позиции сред потребителите, като средство за получаване на надежден и качествен телевизионен сигнал, съпроводен с интерактивност и гъвкавост на услугата. Към края на 2013 г. 166 предприятия са регистрирани да предоставят IPTV, като 33 от тях реално предоставят тази услуга. Други 5 са заявили, че имат намерение да започнат предлагането ѝ през 2014 г. 92,5% от потребителите на IPTV са абонати на двете най-големи предприятия за сегмента: БТК и „МОБИЛТЕЛ” ЕАД.

Абонати и приходи от предоставяне на услуги по разпространение на радио- и телевизионни програми на дребно

За периода 2011 – 2013 г. броят на абонатите на платена телевизия на дребно нараства с 13%, като само за последната година наблюдаваният ръст е 6.5%, достигайки 1,72 млн. абоната.

Най-значително е увеличението на абонатите на IP телевизия през 2013 г. спрямо предходната - близо 50%, като към 31.12.2013 г. те достигат 8.3% от абонатите на платена телевизия в страната.

Броят на потребителите на сателитна телевизия също бележи ръст – 7.7%, като 88% от новите абонати са абонати на пакетни услуги с включена сателитна телевизия. В края на 2013 г. броят на абонатите, ползващи услугата самостоятелно или в пакет с други електронни съобщителни услуги достига 44% от общия брой на абонатите на платена телевизия у нас.

За разлика от предходните няколко години, когато се наблюдаваше спад в броя на абонатите на кабелна телевизия, през 2013 г. е налице незначителен ръст от 0.5%. Към 31.12.2013 г. абонатите на кабелна телевизия продължават да заемат най-голям дял от общия брой абонати на платена телевизия в страната – 47.7%.

В резултат на увеличението в броя на абонатите, проникването на платената телевизия (кабелна телевизия, сателитна телевизия и IPTV) сред домакинствата към 31.12.2013 г. запазва своята тенденция на нарастване, като увеличава дела си с 3,6 процентни пункта спрямо предходната година и 6,5 процентни пункта спрямо 2009 г. и достига 58%. Най-голям е ръстът на проникването на сателитната телевизия (1,8 процентни пункта) спрямо 2012 г., като делът ѝ в края на 2013 г. възлиза на 25,5%. Този на кабелната телевизия през 2013 г. е 27,6% или с 0,1 процентни пункта повече спрямо предходната година, а на IPTV достига 4,8%, което представлява увеличение с 1,6 процентни пункта спрямо 2012 г.

Обемът на общите приходи, генерирани от абонати на платена телевизия през 2013 г., възлиза на 201,22 млн. лв. За разлика от предходния едногодишен период, при който в общите приходи от платена телевизия се наблюдаваше спад от 4%, през 2013 г. те нарастват със 7% спрямо 2012 г.

Ръстът в общия обем на пазара на платена телевизия в България е в резултат на увеличението на приходите от сателитна и IP телевизия за периода 2012 – 2013 г. Най-значително е нарастването в приходите от IPTV – с над 85%, следвано от приходите от сателитна телевизия – с 16,6%. За поредна година обемът на приходите от кабелна телевизия проявява тенденция на спад. През 2013 г. спрямо предходната година отчетеният спад е 6,5%, като делът, който приходите от кабелна телевизия заемат в общия размер на приходите от платена телевизия в страната, възлиза на 39%. Както вече бе посочено по-горе, спадът в приходите от кабелна телевизия се дължи преди всичко на значителния дял на абонатите на пакетни услуги с кабелна телевизия в общия брой на абонатите, използващи този вид телевизия.

В края на месец септември 2013 г. бе осъществено преминаването от ефирно аналогово към ефирно цифрово разпространение на радио- и телевизионни програми в България. Ефектът от него върху пазара на платена телевизия в страната предстои да се прояви и ще бъде отчетен в края на следващата година. Към края на 2013 г. е налице ръст спрямо предходната година както в броя на абонатите на сателитна телевизия, така и в броя на абонатите на кабелна и IP телевизия, т.е. цифровизацията на телевизионния ефир към настоящия момент не е оказала негативно отражение върху сегмента на платена телевизия у нас.

Услуги за пренос на данни и достъп до Интернет

През 2013 г. приходите от сегмента „Пренос на данни и достъп до интернет” достигат 364,7 млн. лв., като се увеличават с 5.1% спрямо 2012 г. През изминалата година се наблюдава значително повишаване на броя на услуги за достъп до интернет в страната. Общият брой на абонатите на интернет услуги (фиксиран и мобилен достъп до интернет) към края на 2013 г. възлиза на 3 821 252, което е повишение от 22% спрямо 31.12.2012 г. През 2013 г. абонатите, ползващи пакетни услуги (с включен фиксиран или мобилен достъп), се увеличават с 12%, като достигат 1 684 873 и представляват 44.1% от общия брой абонати, ползващи услуги за достъп до интернет. Тенденция през 2013 г. е значителния спад (с близо 7 процентни пункта) в относителния дял на LAN абонатите в общата структура на пазара, като намалението е основно за сметка на нарастване на дела на абонатите на оптична свързаност. Към края на 2013 г. мрежите на LAN операторите се използват от 13% от абонатите на достъп до интернет в сравнение с 19.8% през 2012 г.

На пазара на услугите за пренос и/или разпространение на телевизионни и радио програми и Интернет осъществява дейност дъщерното дружество „М сат Кейбъл” ЕАД. В национален мащаб основните участници на пазара са традиционни дружества с история в сектора, като Bulsatcom и Blizoo, като освен тях в последните години и мобилните оператори предоставят пакети с подобни и допълнителни услуги.

Рекламен пазар

Рекламния пазар в България (а и в глобален план) може да бъде подразделен на следните основни сегменти: телевизионна реклама, преса (вестници, списания и др.), радио, външна реклама и интернет сегмент.

По данни на Българската асоциация на комуникационните агенции (БАКА), изнесени на годишния „Форум на рекламата“ през 2014 г., нетните приходи от реклама в България през 2013 г. възлизат на 303 млн. лв. Спрямо 2012 г. пазарът отбелязва лек спад (-0.62%). Очакванията са да остане такъв и през 2014, като при благоприятни тенденции може да се стигне и до 2% ръст.

През 2013 ръст бележат нетните приходи от телевизионна реклама (2.5%), която запазва най-голям дял от пазара – 185 млн. лева. Ръст от 2.3% има и при външната реклама (38 млн. лева нетни приходи). Нетните приходи от реклама в пресата през 2013 г. възлизат на 40 млн. лева, като са намалели с 5% спрямо 2012 г. Спад от 3.3% има и при радиорекламата (15 млн. лв. нетни приходи). Забележима тенденция е държавата да се превъща в основен рекламодател на пресата и радиото, които, както и други медии, се борят за спечелване на каквато и да е обществена поръчка.

Телевизионните рекламни бюджети по обществени поръчки на министерства и общини, по европейски програми и парламентарните избори през май 2013 г. са били основните двигатели на ръста в нетните бюджети за телевизионна реклама през 2013 г. По данни на рекламна агенция „Пиеро 97“, той е около 3.6%. Ключовият генератор на ръста е информационната кампания във връзка с цифровизацията на ТВ ефира. Като цяло анализът на „Пиеро 97“ показва, че реалният телевизионен пазар от търговска реклама по-скоро има лек спад спрямо 2012 г. На този пазар се конкурира телевизия „България он ер“, като основните участници са bTV Media Group и NOVA Broadcasting Group.

По данни на „Пиеро 97“ реалният спад в бюджетите за радио през 2013 г. в нетни стойности е 3%. През миналата година и радиоефирът също е бил повлиян от цифровизацията и парламентарните избори, но независимо от това в сектора се забелязва тенденция на стабилизиране. Радиопазарът запазва ниво от 5% в общия нетен рекламен микс. Основните конкуренти на пазара на радио реклама са БНР, Дарик, bTV Radio Group (Njoy, Jazz FM, Zrock и др.), Communicorp (BG Radio, Radio1, Radio Nova, NRJ и др.), Радио Bulgaria on air, Рефлекс Медиа и др.

През 2013 по данни на БАКА нетните приходи от реклама в Интернет възлизат на 20 млн. лева (16.9% спад спрямо 2012), като не включват рекламата във Фейсбук, Гугъл и обяви. Реално, ако се включат данни за тези компании, пазарът вероятно не е намалял (по данни на „Пиеро 97“, рекламата през Фейсбук и Гугъл възлиза на около 22-23 млн. лева). Тази тенденция е възможно да се увеличава във времето. През 2013 от „Пиеро 97“ отчитат 13.3% спад в брутни стойности на бюджетите за интернет реклама и 16.9% реален спад в нетните. Като тези данни отчитат примиум реклама и частично реклама на клик, без рекламата във Фейсбук, Гугъл и обяви. На този пазар осъществява дейност основно групата на „Инвестор.бг“ АД, която се конкурира с Дир.БГ АД – основният сайт (актив) е порталът dig.bg, Уеб Медиа Груп АД, Sportal Media Group, 3 Bay, NEG и др. В отделни ниши доминиращо или значително положение имат международните дигитални групи Google Inc (google.bg, youtube.com, blogger.com), Facebook Inc (социални мрежи, Instagram), Twitter, LinkedIn, Amazon, Ebay, Skype и др. Тенденция от последните години е компаниите ориентирани в дигиталните медии да стават собственост на други медийни групи с фокус телевизия (Нетинфо.бг АД и Дарик Уеб вече са част от групата на NOVA Broadcasting Group, „Инвестор.бг“ АД е част от групата на „България он ер“ ООД).

Все повече рекламодатели обръщат внимание на мобилната реклама и започват да третираят този канал като отделен, а не като част от Интернет. Обзорът на „Пиеро 97“ показва, че пазарът на мобилната реклама и през 2013 продължава да расте с темпове изпреварващи в пъти всички останали канали.

Управление на активи – Колективни инвестиционни схеми

Колективните инвестиционни схеми в края на 2013 г. са общо 112 спрямо 106 през предходната година. От тях договорните фондове са 109, а инвестиционните дружества – 3 (сред тях 1 е от отворен тип и 2 са от затворен). Отделно в страната функционират 30 чуждестранни колективни инвестиционни схеми, като водещи сред тях са фондовете на Pioneer. УД „Реал Финанс Асет Мениджмънт“ АД е с пазарен дял от 3.1% (на осмо място в страната), като най-голямото дружество е „Райфайзен Асет Мениджмънт“ ЕАД. Броят на управляващите дружества през 2013 г. нараства с едно, а размерът на управляваните активи продължава да нараства и към края на годината достига 980,7 млн.лв. или с 20.2% повече спрямо края на 2012 г. Общо нетните активи на КИС (договорни фондове и ИД от отворен тип) в края на годината са 763,7 млн. лв. Активите на КИС са най-вече парични средства (56.6% от всички активи), следвани от разнообразни финансови активи и инструменти (41.3%). Първите три фонда по нетни активи в страната са Райфайзен Фонд паричен пазар (17.3% дял), Райфайзен Фонд защитена инвестиция в евро (8.8% дял) и ДСК Фонд на паричен пазар от 6.3%. Тенденцията през последните две години е ИД от отворен тип да се преобразуват в договорни фондове, което доведе до оставането само на едно ИД от отворен тип на пазара. Тенденцията при активите на КИС е да се увеличават най-вече в нискорисковите фондове, вероятно поради понижаването на лихвените проценти в страната и търсенето на алтернативи от населението.

Сегмент Хотелиерство и развлекателни дейности

- Хотелиерство

Предоставяните от Групата туристически услуги са в собствени хотели. Групата експлоатира хотели от категории четири звезди - хотелите Астера, Астера Банско, Азалия, Атлас и реновирани три и двузвездни собствени хотели. Най-атрактивни за туроператорите са четиризвездните хотелски комплекси Астера– на първа линия в к.к. Златни пясъци, Азалия - на първа линия в к.к. Свети Свети Константин и Елена, Астера Банско – в гр. Банско, които поставиха началото на веригата А–хотели /запазена марка за хотелите на Групата/.

- Строителство

След успешната реализация на жилищата в изградените луксозни комплекси „Хармония“ и „Есенсия“, продължават строителните дейности по завършването на следващите две сгради в комплекс „Хармония“ 3 и 4 ведно с прилежащата им инфраструктура и последващото им въвеждане в експлоатация.

Жилищните комплекси са построени на собствени терени в к. к. Свети Свети Константин и Елена. За значителна част от готовата строителна продукция са сключени предварителни договори за продажба.

При строителството на новите обекти, в това число хотелска база, търговска база и жилищни сгради, 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 собствените инфраструктурните съоръжения, както и цялостната инфраструктура на к.к. Свети Свети Константин и Елена, в посока опазване на околната среда. Като публично-частно партньорство продължава изграждането на системата от помпени станции и канализационен колектор на територията на к.к. Свети Свети Константин и Елена.

- концессиониране

През 2009 г. Групата участва в процедура и бе определена за концесионер за четири от морските плажове на територията на курортния комплекс за десет годишен период.

Групата е 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.

- мениджмънт и жилищни комплекси

Дейността е ориентирана към осигуряване на сигурност и спокойствие на живущите в жилищните комплекси от затворен тип “Есенсия” и „Хармония”.

- рекламно и ПР обслужване

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

- Туроператорска и турагентска дейност

Този вид дейност в Групата стартира през последното тримесечие на 2010 г. с получаване на удостоверение с дата 13 октомври 2010 г., издадено от Министерство на икономиката и енергетиката.

Св. Св. Константин и Елена Холдинг АД

Общ преглед

„Св. Св. Константин и Елена Холдинг” АД е публично дружество с ЕИК 813194292, капитал: 2 309 561 лв. Предметът на дейност на дружеството е: хотелиерство, ресторантьорство; 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 и вътрешен туризъм; туроператорска дейност и туристическа агентска дейност, след получаване на лиценз. 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.

„Св. Св. Константин и Елена Холдинг” АД има инвестиции в следните дъщерни дружества:

<i>Дружество</i>	<i>ЕИК</i>	<i>Капитал</i>	<i>Предмет на дейност</i>
Астера I ЕАД	103872649	500 000 лв.	Организиране и провеждане на разрешените от закона хазартни игри, експлоатация на игрална зала, игрално казино и други /след получаване на разрешение от държавната комисия по хазарта/, в това число организиране на хазартни игри с игрални автомати и други подобни съоръжения в игрални зали, игри за игрални маси и игрални автомати в казино, залагания върху резултати от спортни състезания и случайни събития, помощни и спомагателни дейности във връзка с тях, предоставяне на туристически услуги; хотелиерство, ресторантьорство и туроператорска дейност, туристическа агентска дейност /след получаване на лиценз/, аниматорска дейност, организиране на екскурзии в страната и чужбина, развлекателни мероприятия, предоставяне на информационни, културни, и други допълнителни услуги, свързани с вътрешния и международния туризъм, строителство и строително-ремонтни и проектантски услуги, покупка, строеж или обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба или отдаване под наем; посреднически услуги при покупко-продажба, замяна и отдаване под наем на недвижими имоти; инвестиционна дейност, покупка на стоки или други вещи с цел препродажба в първоначален, преработен или обработен вид; производство и търговия с горива, гориво-смазочни материали и всякакви петролни продукти; импресарски услуги; ремонт на електро-и водопроводни инсталации; поддържане и ремонт на битова техника, уреди, аудио-визуални уреди; ремонт на музикални инструменти; отдаване на видеокасети под наем, ремонт на компютри, компютърна и друга електронна офис техника /копирни апарати, факсапарати, принтери, климатици и други/

Азалия I ЕАД	201717688	2 050 000 лв.	Строителни и строително-ремонтни и проектантски услуги; хотелиерство и ресторантьорство/след получаване на лиценз;/ покупка, строеж или обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба или отдаване под наем; посреднически услуги при покупко-продажба, замяна и отдаване под наем на недвижими имоти; покупка на стоки и други вещи с цел продажба в първоначален, преработен или обработен вид; производство и търговия с горива, горивосмазочни и петролни продукти; търговско представителство; посредничество; комисионни, спедиционни и превозни сделки и услуги; хотелиерски, туристически, рекламни, информационни, програмни, импресарски услуги; ремонт на електро- и водопроводни инсталации; поддържане и ремонт на битова техника, уреди, аудио-визуални уреди; ремонт на музикални инструменти; отдаване на видеокасети под наем; ремонт на компютри, компютърна и друга електронна офис техника /копирни апарати, факс апарати, принтери, климатици и други/.
Тиона ЕООД	103859044	5 000 лв.	селски туризъм; хотелиерство и ресторантьорство; балнеологична и рехабилитационна дейност; покупка, строеж и обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба; управление на недвижими имоти, като всички дейности от предмета на дейност на дружеството, които са с особен лицензионен или регистрационен режим ще бъдат упражнявани след издаване на надлежни разрешителни.
Българският голф съсайъти ЕООД	103825592	5 000 лв.	строителни и строително-ремонтни и проектантски услуги; хотелиерство и ресторантьорство /след получаване на лиценз;/ покупка, строеж или обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба или отдаване под наем; посреднически услуги при покупко-продажба, замяна и отдаване под наем на недвижими имоти; покупка на стоки или други вещи с цел препродажба в първоначален, преработен или обработен вид; производство и търговия с горива, гориво-смазочни материали и всякакви петролни продукти; търговско представителство и посредничество; комисионни, спедиционни и превозни сделки и услуги; хотелиерски, туристически, рекламни, информационни, програмни, импресарски услуги; ремонт на електро и водопроводни инсталации; поддържане и ремонт на битова техника, уреди, аудиовизуални уреди, ремонт на музикални инструменти; отдаване на видеокасети под наем; ремонт на компютри, компютърна и друга електронна офистехника /копирни апарати, факсапарати, принтери, климатици и други/. Изграждане и експлоатация на голф игрища.
Шабла Голф Ваклино АД, дъщерно дружество на Българският голф съсайъти ЕООД	200830717	24 951 400 лв.	Изграждане на голф игрища и яхтпристани на територията на Община Шабла, както и прилежащите им и необходими сгради и съоръжения, включително жилищна и хотелска част; подобряване на инфраструктурата на региона при стриктно спазване на изискванията за екологично равновесие и защита на съществуваща флора и фауна; туристическа дейност; консултантска и маркетингова дейност; транспортна дейност, както и всички други дейности незабранени от закона.
Парк Билд ЕООД	131577613	8 245 000 лв.	проектиране, строителство и продажба на недвижими имоти, обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба, управление на недвижими имоти, посредничество при сделки с недвижими имоти, отдаване под наем на недвижими имоти, покупка на стоки или други вещи с цел продажба в първоначален, преработен или обработен вид, производство на стоки с цел продажба, комисионна, спедиционна, складова, лизингова дейност, търговско представителство и посредничество, превозна, хотелиерска, туристическа дейност и услуги, рекламна, програмна, импресарска дейност, сделки с интелектуална собственост, селски туризъм, хотелиерство, ресторантьорство, балнеологична и рехабилитационна дейност, както и всяка друга дейност незабранена от закона.
Консорциум Марина Балчик АД	148034814	50 000 лв.	управление на пристанища; строителство, модернизиране, разширяване и ползване на пристанища; строителство и обзавеждане на недвижими имоти; придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества; комисионни, спедиционни и превозни сделки; предоставяне на рекламни, спортни, анимационни, културни и други допълнителни услуги, свързани с международния и вътрешен туризъм.
А-Травел ЕООД	103773544	6 400 лв.	Предоставяне на туристически услуги; хотелиерство, ресторантьорство и туроператорска дейност, туристическа агентска дейност /след получаване на лиценз/, аниматорска дейност, организиране на екскурзии в страната и чужбина, развлекателни мероприятия, предоставяне на информационни, културни, и други допълнителни услуги, свързани с вътрешния и международния туризъм, производство и продажба на стоки и услуги; осъществяване на комисионни сделки; търговско представителство и посредничество.
Хармони Ерия ООД	103746935	515 000 лв.	извършване на туристически услуги – хотелиерство и ресторантьорство, туроператорска дейност, туристическа агентска дейност и други услуги, свързани с вътрешния и международния туризъм; екскурзии в страната и чужбина; търговска, посредническа, комисионерска и агентска дейност; спортна и анимационна дейност; импорт – експорт и реекспорт на местни и чуждестранни юридически и физически лица в страната и чужбина; рекламна дейност; маркетинг и мениджмънт; сделки с интелектуална собственост; импресарска дейност; извършване на счетоводни и одиторски услуги; изготвяне на експресни оценки на недвижими имоти; транспортни услуги; превоз на пътници и товари в страната и чужбина; строителна, инвеститорска, спедиторска и лизингова дейност; производство и продажба на стоки, сувенири и услуги; фотографски, копирни, фризьорски, козметични и др. услуги; звукозапис; производство, изкупуване, преработка и реализация на селскостопанска и животинска продукция; доставка и монтаж, поддръжка и ремонт на машини и съоръжения на хранително – вкусовата промишленост; търговия и ремонт на транспортни средства и оказване на пътна помощ; битови услуги; извършване на туристически услуги – хотелиерство и ресторантьорство, туроператорска дейност; туристическа агентска дейност, свързана с вътрешния и международния туризъм; търговско представителство и посредничество; транспорт в страната и чужбина.

Основна финансова информация

	към 31 декември		
	2014	2013	2012
	<i>(неодитиран)</i>	<i>(одитиран)</i>	
	<i>(хиляди лева)</i>		
Приходи (по пера)	16 458	18 443	18 376
- приход от основна дейност	16 300	17 808	17 881
- други приходи	158	367	236
- финансови приходи	244	268	259
Нетна печалба за периода	(885)	1 159	(1 373)
Общо активи, вкл	100 121	102 019	96 731
- Нетекущи активи	83 456	88 959	83 590
- Текущи активи	16 665	13 060	13 141
Пасиви, вкл.	61 087	62 137	58 134
- Нетекущи пасиви	35146	44 887	39 342
- Текущи пасиви	25 941	17 250	18 792
Собствен капитал	39 034	39 882	38 597

Варна Риълтис ЕАД

Общ Преглед

„Варна Риълтис“ ЕАД е с ЕИК 103252121 и капитал: 343 750 лв. Предметът на дейност на дружеството е: търговска дейност, хотелиерство и ресторантьорство /след лиценз/, посредничество, сделки с недвижими имоти, транспортна дейност в страната и чужбина, сделки с интелектуалната собственост, изграждане на обществени далекосъобщителни мрежи и кабелни разпределителни системи за радио и телевизионни сигнали, предоставяне на далекосъобщителни услуги чрез далекосъобщителни мрежи, развлекателни услуги, придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества, придобиване, управление и продажба на облигации, придобиване, оценка и продажба на патенти, отстъпване на лицензи за използване на патенти на дружества, в които холдинговото дружество участва, финансиране на дружества, в които холдинговото дружество участва.

Варна Риълтис ЕАД има инвестиции в следните дъщерни дружества:

<i>Дружество</i>	<i>ЕИК</i>	<i>Капитал</i>	<i>Предмет на дейност</i>
Черно море прес ЕООД	103283584	5000 лв.	Печатна, издателска дейност; маркетинг; сделки с интелектуална собственост; производство и разпространение на печатни изделия, полиграфия; импресарска дейност; радиоразпръскване; външна и вътрешна търговия; производствена дейност; транспортни и спедиторски услуги в страната и чужбина; посредническа и комисионна дейност.
Астера Първа Банско ЕАД	202558290	300000 лв.	Хотелиерство, ресторантьорство; 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 и вътрешен туризъм; туроператорска дейност и туристическа агентска дейност, след получаване на лиценз
Астера Банско АД, дъщерно дружество на Астера Първа Банско ЕАД	202369425	23218000 лв.	Хотелиерство и временно настаняване; Туроператорска и туристическа дейност; Ресторантьорство, експлоатация на заведения за обществено хранене, кафенета, барове, дискотеки, увеселителни заведения, спортни и уелнес съоръжения и обекти; Спортен, лечебен и възстановим туризъм; Транспортна, рекламна, импресарска, информационна и програмна дейност; Търговско представителство и посредничество, както и всяка друга незабранена от закона дейност.
А Ем Джи ЕООД	103131753	300 000 лв.	числово-лотарийна игра бинго.
Ем Джи ЕООД, дъщерно дружество на А Ем Джи ЕООД	103304785	5 000 лв.	хазартна дейност /след лицензиране/.

Джинджърс ЕООД	103146449	5 000 лв.	производство и търговия с растителни и животински продукти; покупка на стоки или други вещи с цел продажба в първоначален, преработен или обработен вид; вътрешно и външнотърговска дейност; складова, лизингова, транспортна дейност в страната и чужбина; комисионна, спедиторска, консигнационна, туристическа, хотелиерска, ресторантьорска /след лицензиране/; търговско представителство и посредничество; предоставяне всякакъв вид услуги на физически и юридически лица; агенство на български и чуждестранни физически и юридически лица в страната и чужбина; консултанска дейност.
Атлас I ЕАД	202487733	414 000 лв.	Хотелиерство, ресторантьорство; 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 и вътрешен туризъм; туроператорска дейност и туристическа агентска дейност, след получаване на лиценз
М-ФУД-Варна ЕООД	131149356	5 000 лв.	производство и търговия с растителни и животински продукти; покупка на стоки или други вещи с цел продажба в първоначален, преработен или обработен вид; вътрешно и външнотърговска дейност; складова, лизингова, транспортна дейност в страната и чужбина; комисионна, спедиторска, консигнационна, туристическа, хотелиерство, ресторантьорска /след лицензиране/ дейност; кадрово осигуряване на дейностите, търговско представителство и посредничество; предоставяне на всякакъв вид услуги на физически и юридически лица, агенство на български и чуждестранни физически и юридически лица в страната и чужбина; консултантска дейност.
Универс 52 ЕООД	103262432	5000 лв.	Фотографски и фотокопирни услуги; аудио и видео услуги; импресарска и разпространителна дейност; вътрешен и международен туризъм; представителство, агенство и посредничество на местни и чуждестранни физически и юридически лица в страната и чужбина; транспортни, спедиторски, строително-монтажни и ремонтни услуги; проучвателна дейност, свързана с потребителското търсене на аудио и видео продукти.
Варнакопи ЕООД	103143111	5 000 лв.	производство на стоки с цел продажба; комисионна, спедиционна, складова, лизингова дейност; транспортна, хотелиерска, туристическа и ресторантьорска дейност след лиценз; шивашка, строителна, рекламна, информационна дейност; сервиз на копирна, автомобилна и електронна техника; търговско представителство и посредничество; маркетинг; сделки с интелектуална собственост.

Основна финансова информация

	към 31 декември		
	2014	2013	2012
	(неодитиран)	(одитиран)	
	(хиляди лева)		
Приходи (по пера)	10 217	8 057	2 861
- приход от основна дейност	10 179	7 987	2 775
- други приходи	38	10	9
- финансови приходи	106	60	77
Нетна печалба за периода	(2 548)	(3 951)	(253)
Общо активи, вкл	84 060	83 074	81 409
- Нетекущи активи	75 629	76 200	75 997
- Текущи активи	8 431	6 874	5 412
Пасиви, вкл.	58 408	54 874	49 256
- Нетекущи пасиви	50 300	49 921	47 071
- Текущи пасиви	8 108	4 953	2 185
Собствен капитал	25 652	28 200	32 153

Голф плюс ЕООД

Общ преглед

„Голф Плюс“ ЕООД е с ЕИК 131366885 и капитал: 5 000 лв. Предметът на дейност на дружеството е: изграждане и експлоатация на спортни обекти и съоръжения, игрища за голф, стадиони с общо предназначение и плувни комплекси, производство, внос и продажба на спортни уреди и помагала, организиране на спортни лагери, школи, курсове и семинари, ресторантьорство, организиране на екскурзии и туризъм.

Основна финансова информация

	към 31 декември		
	2014	2013	2012
	(неодитиран)	(одитиран)	
		(хиляди лева)	
Приходи (по пера)	156	148	41
- приход от основна дейност	156	148	41
- други приходи	0	0	0
- финансови приходи	30	30	30
Нетна печалба за периода	(803)	(779)	(747)
Общо активи, вкл	24 308	24 388	24 276
- Нетекущи активи	23 075	23 075	23 075
- Текущи активи	1 233	1 313	1 201
Пасиви, вкл.	13 219	12 496	11 605
- Нетекущи пасиви	6 070	6 336	6 588
- Текущи пасиви	7 149	6 160	5 017
Собствен капитал	11 089	11 892	12 671

Сегмент Финанси

Към края на 2013 г. местните и чуждестранните инвестиционни фондове управляват активи на рекордна стойност от 1 437 млрд. лв. (по данни на Българската Народна Банка). Конкуренцията на пазара всяка година се повишава, с повишаване броя на предлаганите на инвеститорите КИС. Бройката на фондовете, предлагащи дяловете си в страната също расте, като в края на отчетния период достигна 458. Най-голям брой продължават да бъдат фондовете, инвестиращи в акции – 51, но най-голям размер управляват фондовете, инвестиращи в облигации – 384.9 млн. лв., отчитайки значителен ръст от 162 % през отчетния период.

Към 31 декември 2014 г. УД Реал Финанс Асет Мениджмънт АД организира и управлява два договорни фонда, чиято обща стойност на активите е 35 282 хил. лв.

Активи под управление	2014	2014
	(хил. лв.)	(%)
ДФ Реал Финанс Балансиран Фонд	17 351	49.18
ДФ Реал Финанс Високодоходен Фонд	17 931	50.82
	35 282	100

За сравнение към 31 декември 2013 г. Групата е управлявала активи на обща стойност 29 954 хил. лв.:

Активи под управление	2013	2013
	(хил. лв.)	(%)
ДФ Реал Финанс Балансиран Фонд	14 795	49.39
ДФ Реал Финанс Високодоходен Фонд	15 159	50.61
	29 954	100

Увеличението в стойността на управляваните активи се дължи на ръст на пазарните цени предимно на акциите в портфейлите на двете управлявани колективни инвестиционни схеми, разширяване на портфейлите чрез извършаване на нови инвестиции, емитиране на дялове.

ИП Реал Финанс АД

Общ преглед

ИП Реал Финанс АД е с ЕИК 121746470 и капитал: 665000 лв. Предметът на дейност на дружеството е: извършване на територията на Република България на а/ инвестиционни услуги по чл. 54, ал. 2 ЗППЦК: приемане и предаване на нареждания във връзка с ценни книжа, включително посредничество за сключване на сделки във връзка с ценни книжа, изпълнения 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 безусловно и неотменимо задължение за придобиване на ценни книжа за собствена сметка; б/ допълнителни услуги по чл. 54, ал. 3 ЗППЦК: съхранение и администриране на ценни книжа за сметка на клиента, включително попечителска дейност (държане на ценни книжа и на пари на клиента 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 по б. "А". Извършване и в чужбина на сделки по чл. 54, ал. 2, т. 1, 2, 4 и ал. 3, Т. 1 ЗППЦК.

Основна финансова информация

	към 31 декември		
	2014	2013	2012
	<i>(неодитиран)</i>	<i>(одитиран)</i>	
	<i>(хиляди лева)</i>		
Приходи (по пера)	289	-	-
- приход от основна дейност	289	-	-
- финансови приходи	62	-	-
Нетна печалба за периода	22	-	-
Общо активи, вкл	1 387	-	-
- Нетекущи активи	621	-	-
- Текущи активи	766	-	-
Пасиви, вкл.	699	-	-
- Нетекущи пасиви	0	-	-
- Текущи пасиви	699	-	-
Собствен капитал	688	-	-

УД Реал Финанс Асет Мениджмънт АД

Общ преглед

УД Реал Финанс Асет Мениджмънт АД е с ЕИК 148083754 и капитал 250 000 лв. Предметът на дейност на дружеството е: управление на дейността на колективни инвестиционни схеми по см. на пар. 1 т.26 от ДР на ЗППЦК и на инвестиционни дружества от затворен тип, вкл. 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 др.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, вкл. такъв на институционален инвеститор, включващ ценни книжа по собствена преценка без специални нареждания на клиента; предоставяне на инвестиционни консултации относно ценни книжа.

Основна финансова информация

	към 31 декември		
	2014	2013	2012
	(неодитиран)	(одитиран)	
	(хиляди лева)		
Приходи (по пера)	961	784	669
- приход от основна дейност	960	763	650
- финансови приходи	21	21	19
Нетна печалба за периода	620	354	290
Общо активи, вкл	924	646	586
- Нетекущи активи	1	7	21
- Текущи активи	923	639	565
Пасиви, вкл.	29	17	21
- Нетекущи пасиви	0	0	1
- Текущи пасиви	29	17	20
Собствен капитал	895	629	565

Сегмент Проектиране

Групата е изпълнила и в момента изпълнява множество спечелени с конкурс обществени поръчки, свързани с предмета на дейност, като най-същественят и значителен от тях е сключеният с Община Варна договор за изработването на Общ Устройствен План, договор с Община Велико Търново за изготвяне ПУП-ПРЗ на централната градска част и План схема на комуникационно транспортната схема за територията на Община Варна. ОУП Варна дава планова основа за развитие на града в следващите две десетилетия. Поради спецификата, сложността, обема и съгласувателните процедури по приемането на работите по договора изпълнението му продължава в 2005- 2012 г. В 2012 г. приключиха окончателно всички процедури по одобрението на плана и той влезе окончателно в сила.

Други значими проекти, по които работи Групата, са изготвянето на ПУП-ПРЗ на централната градска част на Община Велико Търново, участието в екипите за изготвяне на Общи устройствени планове на Общините Шабла, Аксаково, Плевен и Дългопол и др.

Групата е изпълнител и на множество други проекти в областта на териториалното устройство, градоустройството, транспортно-комуникационното проектиране и инженерна инфраструктура. До настоящият момент има сключени договори за изработване на над 60 проекта в областта на инвестиционното проектиране.

През 2013 г. са направени допълнителни подобрения по информационния продукт „Географска информационна система на Община Варна”, който е завършен и въведен в експлоатация в 2011 г., с оглед по-ефикасната и точна работа на продукта, повишаване на обема и качеството на предлаганите услуги, а също така и обхващане на по-голям дял заинтересовани лица. Броят на потребителите през 2013 г. се е увеличил като същата тенденция се очаква и за следващата календарна година. През 2012 г. е сключен договор и с община Шабла за изграждане и поддръжка на „Географска информационна система на община Шабла”. За въвежданият в експлоатация през 2012 г. продукт е сключен договор за поддръжка през 2013 г. от страна на Групата като част от търговската му дейност. Индикацията от страна на контрагента е същият да бъде продължен и през следващите години.

ТПО ЕООД

Общ преглед

ТПО ЕООД е с ЕИК 103563766 и капитал 10 500 лв. Предметът на дейност на дружеството е: участие в приватизация на "ТПО – Варна - център за проучване, проектиране и бизнес осигуряване” ЕООД със седалище гр. Варна.

ТПО ЕООД има инвестиции в следните дъщерни дружества:

<i>Дружество</i>	<i>ЕИК</i>	<i>Капитал</i>	<i>Предмет на дейност</i>
ТПО Варна ЦППБО ЕООД	813094865	40 000 лв.	проучвателни, проектантски, консултантски и експертни услуги в областта на архитектурата, благоустройството, строителството и инвестиционното осигуряване; строителен инженеринг; информационно и офис осигуряване на малки и средни предприятия, търговия.
ГИС Варна АД	200482591	50000 лв.	Геомаркетингови проучвания; консултации и справки относно данни от кадастъра, регулациите, земеделските земи и гори, наименования на улиците и административните адреси на недвижими имоти; изработване и предоставяне на скици, комбинирани скици, скица за виза за градоустройствено проектиране, копия от кадастрални планове и карти, помощни планове и ортофотоплан по старо летене; онлайн търсене на обекти, намиращи се на територията на област с административен център Варна и онлайн навигация на територията на Република България; инвестиционни проучвания, както и всякакви други проучвания, справки и консултации относно местонахождение, площ и граници на недвижими имоти по действащи и предходни кадастрални планове и карти и всички други дейности, незабранени от закона.
Глобъл Проджект Мениджмънт ЕООД	175463433	10 000 лв.	управление и консултации на инвестиционни проекти, строителство; консултации в областта на графичния дизайн и пространствени инженерингови решения; консултиране при смяна предназначение на недвижими имоти; консултиране при изработване на градоустройствените планове; консултации, покупка, проектиране и строеж и недвижими имоти; управление и отдаване под наем на недвижими имоти; вътрешна и външна търговия; продажба на стоки; производство на стоки с цел продажба; транспортна дейност – превоз на пътници и товари в страната и чужбина; търговско представителство и посредничество; комисионни и спедиционни сделки, складови сделки.

Основна финансова информация

	към 31 декември		
	2014	2013	2012
	<i>(неодитиран)</i>	<i>(одитиран)</i>	
		<i>(хиляди лева)</i>	
Приходи (по пера)	0	0	0
- приход от основна дейност	0	0	0
- други приходи	0	0	0
- финансови приходи	65	360	0
Нетна печалба за периода	56	324	(36)

Общо активи, вкл	753	758	990
- Нетекущи активи	747	747	743
- Текущи активи	6	11	247
Пасиви, вкл.	355	416	972
- Нетекущи пасиви	0	0	0
- Текущи пасиви	355	416	972
Собствен капитал	398	342	18

Сегмент Недвижими имоти

През 2013 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, к.к. Камчия и к.к. Слънчев бряг.

Камчия АД

Общ преглед

„Камчия” АД е с ЕИК 813109192 и капитал 161 763 лв. Предметът на дейност на дружеството е: хотелиерство, ресторантьорство, външноикономическа дейност, продажба на вносни и местно производство стоки, организиране на екскурзии в страната и чужбина

Основна финансова информация

	към 31 декември		
	2014	2013	2012
	<i>(неодитиран)</i>	<i>(одитиран)</i>	
	<i>(хилйади лева)</i>		
Приходи (по пера)	208	425	422
- приход от основна дейност	208	248	256
- други приходи	0	2	2
- финансови приходи	134	175	164
Нетна печалба за периода	(113)	(118)	(177)
Общо активи, вкл	7 587	7 467	8 985
- Нетекущи активи	5 420	5 437	5 291
- Текущи активи	2 167	2 030	3 694
Пасиви, вкл.	4 560	4 327	5 727
- Нетекущи пасиви	54	54	1 190
- Текущи пасиви	4 506	4 273	4 537
Собствен капитал	3 027	3 140	3 258

Пампорово Пропърти ЕООД

Общ преглед

Пампорово Пропърти ЕООД е с ЕИК 200886790 и капитал: 4 700 000 лв. Предметът на дейност на дружеството е: туристическа дейност – хотелиерство, ресторантьорство, туроператорска дейност,

туристическа агентска дейност и предоставяне на допълнителни туристически услуги (след получаване на съответния лиценз или разрешение), както и всяка друга дейност незабранена от закона.

Основна финансова информация

	към 31 декември		
	2014	2013	2012
	(неодитиран)	(одитиран)	
		(хиляди лева)	
Приходи (по пера)	0	0	-
- приход от основна дейност	0	0	-
- други приходи	0	0	-
- финансови приходи	0	0	-
Нетна печалба за периода	(31)	(30)	-
Общо активи, вкл	15 422	15 423	-
- Нетекущи активи	15 420	15 420	-
- Текущи активи	2	3	-
Пасиви, вкл.	183	153	-
- Нетекущи пасиви	0	0	-
- Текущи пасиви	183	153	-
Собствен капитал	15 239	15 270	-

Сегмент Далекосъобщителни услуги и електронни медии

През 2013 г. Групата е насочила дейността си към повишаване качеството и многообразието на предлаганите услуги, както и към технологична модернизация на мрежата за доставка телекомуникационни услуги. Въведена е нова технология DOCSIS 3.0, която позволява скорости на интернет до 1 Gbps, в резултат на което все по-успешно се предлагат високоскоростен интернет чрез оптична подземна свързаност тип FTTB /Fiber to the Building/, позволяващ скорости на download до 60 Mbps, на upload до 10 Mbps; реален IP адрес.

През 2013 г. дъщерното дружество М САТ Кейбъл ЕАД е сертифицирано по система за управление на качеството в съответствие с изискванията на ISO 9001:2008 за дейност – проектиране, изграждане и експлоатация на кабелни информационни мрежи.

През 2013 г. част от основната дейност на Групата включва:

- телевизионна програма Bulgaria On Air;
- радиопрограмата на радио Bulgaria On Air и Алфа радио;
- списание Bulgaria On Air The Intflight Magazine;
- списание Go On Air.

До 01 март 2013 г. телевизионната програма се разпространява по кабелен път и чрез сателит и е с общ (политематичен) профил на територията на Република България, за което притежава индивидуална лицензия № 113 – 02964 от 15 ноември 2004 г. За период от 01 март 2013 г. до 01 септември 2013 г. протече период на едновременно ефирно излъчване на аналогов и цифров сигнал, като след 30 септември 2013 г. бе прекратено ефирното аналогово излъчване. След тази дата Телевизия България он ер се разпространява цифрово с над 85 % покритие от населението на страната.

Радиопрограмата се организира в студията в гр. София и гр. Варна. Дъщерното дружество България Он Ер ООД притежава 31 лицензи за радиодейност в градовете София, Варна, Шумен, Добрич, Ямбол, Самоков, Гоце Делчев, Силистра, Пазарджик, Ботевград, Айтос, Велинград, Ловеч, Габрово, Монтана, Ахтопол и Търговище, а от 2013 г. и в Димитровград, Перник, Стара Загора, Пловдив, Бургас, Велико Търново, Русе, Благоевград, Сливен, Видин, Кърджали, Смолян, Хасково и Банско.

М САТ Кейбъл ЕАД

Общ преглед

М САТ Кейбъл ЕАД е с ЕИК 103131746 и капитал 1 000 000 лв. Предметът на дейност на дружеството е: 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; външнотърговска дейност, внос, износ, реекспорт, всяка друга дейност, която не е изрично забранена от закона.

М Сат Кейбъл има инвестиции в следните дъщерни дружества:

<i>Дружество</i>	<i>ЕИК</i>	<i>Капитал</i>	<i>Предмет на дейност</i>
България Он Ер ООД	130065275	4 000 000 лв.	Създаване и разпространение на радио и телевизионни програми, обработване и продажба на игрални и документални филми, инвестиционно-производствена дейност в областта на телекомуникациите, проектиране, изграждане, поддръжка и експлоатация на кабелни телевизионни мрежи, търговска дейност, представителство и посредничество, комисионна търговия, вътрешна и външна търговия, както и всяка друга търговска дейност, която не е забранена от закона.
Бранд Ню Айдиъс ЕООД, дъщерно дружество на България Он Ер ООД	131111149	5 000 лв.	комисионна и посредническа дейност, търговско представителство, търговско – импресарска дейност, рекламна, издателска и разпространителна дейност, организиране и провеждане на конкурси, модни ревюта, представяне на търговски марки, промоции, конференции и семинари, маркетинг, консултантска дейност, сделки с интелектуалната собственост.
Инвестор БГ АД, дъщерно дружество на България Он Ер ООД	130277328	1 438 695 лв.	Консултантска дейност, представителство, агентство на местни и чуждестранни физически и юридически лица, операции по реекспорт, покупка и продажба на недвижими имоти, проучване, проектиране, изграждане и ремонт на сгради, вътрешно и външно търговска дейност, транспортна дейност, туроператорска и туристическа агентска дейност, рекламна и информационна дейност, ресторантьорство и обществено хранене, хотелиерство, дружеството може да извършва всякакви други дейности, разрешени от Българското законодателство при спазване на всички действащи лицензионни, регистрационни и други режими.
Инвестор Имоти Нет ООД, дъщерно дружество на Инвестор БГ АД	201699669	1 000 лв.	Създаване, управление и поддържане на уеб-страници с тематика, свързана с пазара на недвижими имоти; уеб-дизайн; графичен дизайн и дизайнерски услуги; продуцентска дейност; посредническа дейност; дейности в сферата на компютърните технологии; създаване на софтуерни продукти; реклама; сделки с интелектуална собственост; производство на видео- и звукозаписи; както и други подобни дейности и всяка друга незабранена от закона дейност.
Инвестор Пулс ООД, дъщерно дружество на Инвестор БГ АД	200409561	13 350 лв.	Създаване, управление и поддържане на уеб-страници с медицинска тематика, уеб-дизайн, графичен дизайн и дизайнерски услуги, продуцентска дейност, посредническа дейност, дейности в сферата на компютърните технологии, създаване на софтуерни продукти, реклама, сделки с интелектуалната собственост, производство на видео и звукозаписи, както и други подобни дейности и всяка друга незабранена от закона дейност.
Медия 33 ЕООД, дъщерно дружество на Инвестор БГ АД	201523151	7 500 лв.	Консултантска дейност; Представителство и агентство на местни и чуждестранни физически и юридически лица; Операции по реекспорт; Покупка и продажба на недвижими имоти: Проучване, проектиране, изграждане и ремонт на сгради: Вътрешно и външнотърговска дейност; Транспортна дейност; Туроператорска и туристическа агентска дейност; Рекламна и информационна дейност: Ресторантьорство и обществено хранене; Хотелиерство. Дружеството може да извършва всякакви други дейности, разрешени от българското законодателство при спазване на всички действащи лицензионни, регистрационни или други режими.

Основна финансова информация

	към 31 декември		
	2014	2013	2012
	(неодитиран)	(одитиран)	
	(хиляди лева)		
Приходи (по пера)	24 877	22 220	19 441
- приход от основна дейност	24 450	21 715	19 305
- други приходи	427	443	112
- финансови приходи	51	62	24
Нетна печалба за периода	765	(1 829)	(1 950)
Общо активи, вкл	39 785	39 277	22 387
- Нетекущи активи	32 283	32 489	17 439
- Текущи активи	7 502	6 788	4 948
Пасиви, вкл.	37 794	37 938	22 094
- Нетекущи пасиви	19 305	20 746	2 852
- Текущи пасиви	18 489	17 192	19 242
Собствен капитал	1 991	1 339	293

Медийна група Черно море

Общ преглед

„Медийна група Черно Море“ ЕООД, ЕИК 103110595, капитал: 5000 лв., предмет на дейност: Производство и покупка на стоки с цел продажба, търговско представителство и посредничество, спедиционна, комисионна, складова и лизингова дейност, външноикономическа дейност, транспортна, импресарска и програмна дейност, производство и реализация на селскостопанска продукция, производство и търговия с видео и звукозаписи, предоставяне на всякакви услуги на населението, покупка, строеж и обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба, хотелиерство, ресторантьорство и туристическа дейност след съответно разрешенеие, радио и телевизионна дейност, след получаване на лиценз.

Основна финансова информация

	към 31 декември		
	2014	2013	2012
	(неодитиран)	(одитиран)	
	(хиляди лева)		
Приходи (по пера)	650	-	-
- приход от основна дейност	540	-	-
- други приходи	110	-	-
- финансови приходи	0	-	-
Нетна печалба за периода	28	-	-
Общо активи, вкл	126	-	-
- Нетекущи активи	20	-	-
- Текущи активи	106	-	-

Пасиви, вкл.	1 059	-	-
- Нетекущи пасиви	49	-	-
- Текущи пасиви	1 010	-	-
Собствен капитал	(933)	-	-

Преглед на стопанската дейност

“Холдинг Варна” АД е регистрирано в Република България с предмет на дейност - Придобиване, управление, оценка и продажба на участия в Български и чуждестранни дружества; придобиване, управление и продажба на облигации; придобиване, оценка и продажба на патенти, отстъпване на лицензи за ползване на патенти на дружества, в които холдинга участва; финансиране на дружества, в които Холдинга 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 счетоводство.

Дружеството реализира приходите си на територията на страната.

Приходите от продажби на „Холдинг Варна” АД са приходите от предоставяне на услуги, представени в следната таблица:

	2014	2013	2012
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.
Приходи от такси на кабелен оператор	10 318	10 145	9 868
Хотелиерски услуги	15 511	15 654	9 859
Приходи от реклама	12 209	9 114	7 328
Приходи от наеми	3 080	2 852	2 879
Приходи от продажба на стоки	3 778	2 375	1 684
Изработка на ПУП и ПРЗ	165	561	1 123
Приходи от продажба на продукция	905	1 009	884
Приходи от туроператорска дейност	1 140	1 817	752
Приходи от строителни дейности	1 097	1 254	746
Предоставяне и обслужване на инфраструктура	558	660	670
Приходи от управление на колективни инвестиционни схеми	960	763	650
Приходи от посреднически услуги	619	653	624
Приходи от проектантски услуги	91	703	513
Приходи от продажба на материали	481	486	448
Технически и административни услуги	37	239	414
Приходи от префактуриране на консумативи	142	152	377
Приходи от инвестиционни проучвания	45	2	244
Приходи от експлоатация на плажове	271	176	188
Приходи от балнеология	215	229	158
Приходи от продажба на ТВ програма	83	104	117
Поддръжка и управление на жилищни комплекси	222	25	103
Приходи от пристанищни услуги	71	65	73
Експлоатация на временни обекти	51	93	-
Приходи от хазартна дейност	-	-	3 587
Други	232	443	93
Общо приходи от продажби	52 281	49 574	43 382

В предвид дейността на “Холдинг Варна” АД няма въведени значителни нови продукти и дейности.

Главни пазари

Поради характера на дейността на Емитента, приходите от продажби на дружеството се реализират изцяло на територията на страната.

Изключителни фактори

Не са налице изключителни фактори, повлияли върху основните дейности, извършвани от Групата и главните пазари, на които Групата извършва дейност. Значимите фактори, оказващи влияние върху дейността на Групата и резултатите от дейността са представени в „*Оперативен и финансов преглед – Значими фактори, влияещи на резултатите от дейността*” на стр.70.

Зависимост на Емитента от дъщерните му дружества

Предвид мащаба на дъщерните дружества в сравнение с Холдинг Варна АД, на този етап Дружеството е в известна степен зависимо от тях, което в повечето случаи е нормално за дружество от холдингов тип. Дъщерните дружества от Групата на Холдинг Варна АД – М Сат Кейбъл ЕАД и Св. Св Константин и Елена Холдинг АД реализират съответно 47.14% и 31.19% от приходите на дружеството на консолидирана основа към четвъртото тримесечие на 2014г. (съответно 42.08% и 34.51% за 2013г.; 48.15% и 44.92% за 2012г.). Като цяло дъщерните дружества осигуряват над 99% от консолидираните приходи на Групата.

В таблицата по-долу е представена информация извлечена от индивидуалните одитирани годишни финансови отчети на дружествата за 2013г. и 2012г. и индивидуалните неодитирани годишни финансови отчети за 2014г. на „Холдинг Варна” АД и дъщерните му дружества. Информацията за Групата е извлечена от одитираните годишни консолидирани отчети за 2013г. и 2012г. и годишният консолидиран неодитиран отчет на Холдинг Варна АД.

	Към 31 декември					
	2014		2013		2012	
	(хил. лв)	(%)	(хил. лв)	(%)	(хил. лв)	(%)
Варна Риълтис ЕАД						
- общо активи	84,060	20.87%	83,074	20.52%	81,409	20.86%
- общо приходи	10,217	19.36%	7,997	15.19%	2,784	6.90%
- нетна печалба (загуба)	-2,548	74.46%	-3,951	37.31%	-253	24.35%
Пампорово Пропърти ЕООД						
- общо активи	15,422	3.83%	15,423	3.81%	-	-
- общо приходи	0	0.00%	0	0.00%	-	-
- нетна печалба (загуба)	-31	0.91%	-30	0.28%	-	-
Голф Плюс ЕООД						
- общо активи	24,308	6.04%	24,388	6.02%	24,276	6.22%
- общо приходи	156	0.30%	148	0.28%	41	0.10%
- нетна печалба (загуба)	-803	23.47%	-779	7.36%	-747	71.90%
М Сат Кейбъл ЕАД						
- общо активи	39,785	9.88%	39,277	9.70%	22,387	5.74%
- общо приходи	24,877	47.14%	22,158	42.08%	19,417	48.15%
- нетна печалба (загуба)	765	-22.36%	-1,829	17.27%	-1,950	187.68%

ТПО ЕООД						
- общо активи	753	0.19%	758	0.19%	990	0.25%
- общо приходи	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
- нетна печалба (загуба)	56	-1.64%	324	-3.06%	-36	3.46%
УД Реал Финанс Асет Мениджмънт АД						
- общо активи	924	0.23%	646	0.16%	586	0.15%
- общо приходи	961	1.82%	763	1.45%	650	1.61%
- нетна печалба (загуба)	620	-18.12%	354	-3.34%	290	-27.91%
Камчия АД						
- общо активи	7,587	1.88%	7,467	1.84%	8,985	2.30%
- общо приходи	280	0.53%	250	0.47%	258	0.64%
- нетна печалба (загуба)	-113	3.30%	-118	1.11%	-177	17.04%
ИП Реал Финанс АД						
- общо активи	1,351	0.34%	-	-	-	-
- общо приходи	289	0.55%	-	-	-	-
- нетна печалба (загуба)	22	-0.64%	-	-	-	-
Св. Св. Константин и Елена Холдинг АД						
- общо активи	100,121	24.86%	102,019	25.20%	96,731	24.79%
- общо приходи	16,458	31.19%	18,175	34.51%	18,117	44.92%
- нетна печалба (загуба)	-885	25.86%	1,159	-10.94%	-1,373	132.15%
Медийна група Черно Море ЕООД						
- общо активи	126	0.03%	-	-	-	-
- общо приходи	650	1.23%	-	-	-	-
- нетна печалба (загуба)	28	-0.82%	-	-	-	-
Холдинг Варна АД						
- общо активи	230,503	57.24%	224,052	55.33%	220,548	56.52%
- общо приходи	180	0.34%	227	0.43%	208	0.52%
- нетна печалба (загуба)	50	-1.46%	-960	9.07%	4,653	-447.83%
Групата						
- общо активи	402,690		404,916		390,242	
- общо приходи	52,768		52,660		40,328	
- нетна печалба (загуба)	-3,422		-10,590		-1,039	

*Дружеството Пампорово Пропърти ЕООД не е част от Групата на Холдинг Варна през 2012г., поради което не представяме финансови данни за него за съответния период;

** Дружествата ИП Реал Финанс АД и Медийна група Черно Море ЕООД са придобити от Групата на Холдинг Варна през 2014г., поради което представяме финансови данни за тях само за 2014г.

Значителни договори

Не са налице договори (извън договорите, сключени в хода на обичайната дейност на Холдинг Варна и дъщерните му дружества), които са сключени от Холдинг Варна или дъщерните му дружества които могат да доведат до задължение или право на някой член от Групата, което е съществено за възможността на емитента да посрещне задължението си към облигационерите.

Съдебни, административни и други производства

Според информацията, с която Дружеството разполага, Холдинг Варна АД и дъщерните му дружества не са страна по каквито и да било производства, в това число държавни, правни или

арбитражни производства (включително висящи или такива, за които Емитентът има информация, че ще бъдат образувани), които могат да имат или са имали, през последните 12 месеца, предхождащи датата на този документ, съществени последици върху Емитента и/или за финансовото състояние или рентабилността на Групата.

Последни развития

Не е налице значителна промяна във финансовата или търговска позиция на Групата след датата на последния неаудитиран междинен финансов отчет (към 31 декември 2014 г.).

Не е налице значителна неблагоприятна промяна в перспективите на Групата от датата на последните публикувани одитирани финансови отчети (към 31.12.2013 г.).

УПРАВЛЕНИЕ

Управленска структура

Холдинг Варна АД има двустепенна система на управление. Дружеството се управлява от акционерите чрез тяхното общо събрание ("ОС"), от неговия надзорен съвет („Надзорният съвет”) и управителен съвет („Управителният съвет”).

Във вземането на решения от ОС имат право да участват всички акционери, притежаващи акции с право на глас.

Освен членовете на управителния и надзорния съвет, няма други висши ръководители, от които да зависи дейността на Холдинг Варна АД.

Членове на Надзорния съвет

Настоящите членове на Надзорния съвет са, както следва:

Име	Година на назначаване ⁽¹⁾	Дата на изтичане на текущия мандат	Позиция
Светлана Петрова Стефанова.....	28.09.2007	28.06. 2018	Председател
Абас ЕООД.....	21.03.2008	28.06. 2018	член
Мартин Нейчев Стоянов ⁽²⁾	19.07.2010	28.06. 2018	Независим член

(1) Годишите на назначаване се отнасят до първоначалното назначение на всяко лице на определената позиция. На 28.06.2013 г. редовното годишно Общо събрание на дружеството преизбра всички членове на Надзорния съвет за нов 5-годишен мандат, което обстоятелство е вписано в търговския регистър на 29.07.2013 г.

(2) Независим член на Надзорния съвет съгласно ЗППЦК.

По-долу е представено кратко описание на квалификациите и професионалния опит на членовете на Надзорния Съвет, бизнес адреса им и участията в други дружества.

Светлана Петрова Стефанова –Председател на Надзорния съвет на „Холдинг Варна ” АД.

Бизнес адрес: гр. Варна, ул. Цар Симеон I №31

Г-жа Светлана Стефанова е магистър по специалност “Изчислителна техника” и магистър по специалност “Инженерна ергономия и промишлен дизайн”, придобити в Русенски университет “А.Кънчев”. През 2002 г. защитава докторска степен в областта ”Автоматизация на инженерния труд в нематериалната сфера”, а към настоящия момент е доцент към Русенски университет “А.Кънчев”. Г-жа Светлана Стефанова е Изпълнителен директор на “Джи Ел Си” ЕАД, част от FAAC Group.

Участия в управлението и собствеността на други дружества

Таблицата по-долу представя списък с дружествата, различни от „Холдинг Варна” АД, в които г-жа Стефанова заема постове в управителните или контролни органи или като прокуррист, или е съдружник:

Дружество (юридическо лице)	Позиция
Фито Декор ООД, ЕИК 117674669	Управител и съдружник
ЕС Контрол ООД, ЕИК 117677723	Управител и съдружник
Колор сет ЕООД, ЕИК 201212719	Управител
Те Ес Контрол АД, ЕИК 117687023	Изп. Директор и член на СД
Джи Ел Си ЕАД, ЕИК 201352138	Изп. Директор и член на СД
Водоснабдителна кооперация Дунав, ЕИК 201403255	Член на УС

Мартин Нейчев Стоянов –Независим член на НС на „Холдинг Варна ” АД

Г-н Мартин Стоянов е завършил висшето си образование в СУ “Климент Охридски, гр. София, специалност “Психология”. От 2006 г. е специалист по “Човешки ресурси- подбор, обучение и развитие”. Към настоящия момент е преподавател в Икономически университет, гр. Варна и работи в областта на човешките ресурси, в сферата на телекомуникациите и управлява процеси и дейности при конвергиране на междуфирмени услуги.

Участия в управлението и собствеността на други дружества

Г-н Стоянов не заема постове в управителни или контролни органи или като прокурист, и не съдружник в никое дружество, различно от Емитента.

„Абас” ЕООД - член на Надзорния Съвет на „Холдинг Варна” АД

Абас ЕООД, ЕИК 831520430 е със седалище и адрес на управление гр. Варна, община Варна, ул. „Сливница” № 55 и с предмет на дейност: покупка на стоки с цел продажба в първоначален или преработен вид; дейност на търговско представителство и посредничество; извършване на сделки с чуждестранни средства за плащане в брой; откриване и експлоатация на компютърни клубове, интернет зали, осигуряване на достъп до интернет; компютри под наем; лизингова дейност; производство и дистрибуция на програмни продукти; изграждане на информационни системи; всички други дейности незабранени от закона.

Участия в управлението и собствеността на други дружества

„Абас” ЕООД не заема постове в управителни или контролни органи или като прокурист, и не съдружник в никое дружество, различно от Емитента.

При изпълнение на задълженията си в Надзорния съвет на “Холдинг Варна” АД, „Абас” ЕООД се представлява от неговия управител– Недялка Апостолова Кънчева.

Недялка Апостолова Кънчева - представляваща „Абас” ЕООД в Надзорния съвет на Холдинг Варна АД

Г-жа Недялка Кънчева Завършила е висшето си образование в Икономически университет, гр. Варна, специалност “Счетоводство и контрол” и специалност “Фармацевтичен мениджмънт” във Варненски медицински университет “Проф. Д-р Параскев Стоянов” .

Участия в управлението и собствеността на други дружества

Г-жа Кънчева не заема постове в управителни или контролни органи или като прокурист, и не съдружник в никое дружество, различно от Емитента.

Членове на Управителния съвет

Актуалният състав на Управителния съвет е както следва:

Име	Година на назначаване ⁽¹⁾	Дата на изтичане на текущия мандат	Позиция
Милчо Петков Близнаков	31.07.2003	28.06.2018	Изпълнителен директор
Ивелина Кънчева Кънчева - Шабан	21.04.2009	28.06.2018	Изпълнителен директор
Златимир Бориславов Жечев.....	30.05.2006	28.06.2018	Член

(1) Годините на назначаване се отнасят до първоначалното назначение на всяко лице на определената позиция. Датите на изтичане на текущите мандати са посочени в таблицата по-горе. На 28 юни 2013 г. Надзорният съвет на Холдинг Варна преизбра членовете на Управителния съвет за нов петгодишен мандат.

По-долу е представено кратко описание на квалификациите и професионалния опит на членовете на Управителния съвет на Дружеството.

Милчо Петков Близнаков – член на Управителния Съвет и изпълнителен директор на „Холдинг Варна“ АД

Бизнес адрес: гр. Варна, ул. Цар Симеон I №31

Г-н Близнаков е завършил висшето си образование в Икономически университет, гр. Варна, специалност “Икономика на индустрията”. От 1987 г. е преподавател в Икономически университет, гр. Варна. Г-н Близнаков е член на Управителния съвет и Изпълнителен директор на “Холдинг Варна А” АД от 1998 г. до настоящия момент.

Участия в управлението и собствеността на други дружества

Таблицата по-долу представя списък с дружествата, различни от Холдинг Варна, в които г-н Близнаков заема постове в управителните или контролни органи или като прокурист, или е съдружник:

<u>Дружество (юридическо лице)</u>	<u>Позиция</u>
Премиер фонд АДСИЦ, ЕИК 148006882	Член на Съвета на Директорите
Триленд АД, ЕИК 148121468	Член на Съвета на Директорите

Ивелина Кънчева Кънчева - Шабан – член на Управителния Съвет на „Холдинг Варна“ АД и изпълнителен директор

Бизнес адрес: гр. Варна, ул. Цар Симеон I №31

Г-жа Ивелина Кънчева - Шабан е завършила е висшето си образование в Икономически университет, гр. Варна, специалности “Маркетинг и мениджмънт ” и “Счетоводство и контрол” и специалност “Право” Във Варненски свободен университет “Черноризец Храбър”. Г-жа Ивелина Кънчева-Шабан е член на Управителния съвет и Изпълнителен директор на “Холдинг Варна А” от 2009г.

Участия в управлението и собствеността на други дружества

Таблицата по-долу представя списък с дружествата, различни от Холдинг Варна, в които г-жа Шабан заема постове в управителните или контролни органи или като прокурист, или е съдружник:

<u>Дружество (юридическо лице)</u>	<u>Позиция</u>
Парк билд ЕООД, ЕИК 131577613	Управител
Свети Свети Константин и Елена Холдинг АД, ЕИК 813194292	Изп. Директор и член на УС
Камчия АД, ЕИК 813109192	Изп. Директор и член на СД
Реал Финанс АД, ЕИК 121746470	Прокурист
Астера Първа Банско ЕАД, ЕИК 202558290	Изп. Директор и член на СД

Златимир Бориславов Жечев – Член на Управителния Съвет на „Холдинг Варна“ АД

Бизнес адрес: гр. Варна, ул. Цар Симеон I №31.

Г-н Златимир Жечев е завършил висшето си образование в СУ “Св. Климент Охридски”, специалност “Право”. В периода 1996 г. – 1997 г. е съдебен кандидат във ВОС, през 1997 г. и 1998 г. е старши юрисконсулт в правния отдел на Община Варна, а в периода от 1998 г. до 1999 г. е съдия във Варненски районен съд. През 2000 г. става адвокат във Варненска адвокатска колегия. От 2009 г. и понастоящем е член на Надзорния съвет на “Свети Свети Константин и Елена Холдинг” АД, гр. Варна, а от 2006 г. – на “Камчия” АД.

Участия в управлението и собствеността на други дружества

Таблицата по-долу представя списък с дружествата, различни от Холдинг Варна, в които г-н Жечев заема постове в управителните или контролни органи или като прокурист, или е съдружник

Дружество (юридическо лице)	Позиция
Свети Свети Константин и Елена Холдинг АД, ЕИК 813194292	Член на НС
Камчия АД, ЕИК 813109192	Член на СД
Акрон Студио ООД, ЕИК 200412644	Съдружник
Бар Профешънълс ООД, ЕИК 202991893	Съдружник

Административни, ръководни или надзорни функции в други юридически лица

С изключение на информацията, посочена по-горе, никой от Директорите на Дружеството не изпълнява административни, надзорни или ръководни функции в друго дружество и не извършва важни дейности извън Дружеството, които биха били съществени за Дружеството.

Конфликт на интереси

По отношение на членовете на УС и НС, в това число физическото лице, представляващо „Абас“ ЕООД в Надзорния съвет на емитента и съгласно изявленията, направени от тях, не съществуват реални или потенциални конфликти на интереси между задълженията им към Дружеството от една страна и техните частни интереси или задължения от друга страна.

Одитен комитет

Съгласно изискванията на Закона за независимия финансов одит, в Холдинг Варна АД функционира одитен комитет. Одитният комитет на Холдинг Варна АД е постоянно действащ специализиран консултативен и независим орган на Дружеството, който извършва наблюдение на адекватността и ефективността на процесите на финансово отчитане, управление на риска и контрола, при спазване на приложимото законодателство и добрите практики. Одитният комитет препоръчва избора на регистриран одитор на Дружеството.

Одитният комитет се избира от ОСА и се отчита поне веднъж годишно пред събранието на акционерите, заедно с приемането на годишния финансов отчет.

С решение на Извънредно общо събрание на акционерите на Емитента, проведено на 31 март 2010 г. и съобразно чл. 40ж от Закона за независим финансов одит, за членове на Одитния комитет на дружеството са избрани Светлана Недева Димитрова, Галина Георгиева Димитрова и Росен Христов Бонев. Същите продължават да изпълняват функциите си на членове на одитния комитет до изричното решение на общото събрание на акционерите за избор на нови членове на комитета.

Комитет за възнагражденията

Съгласно изискванията на Наредба № 48 от 20.03.2013 г. за изискванията към възнагражденията и предвид публичния статут на Емитента, Холдинг „Варна“ АД е разработило и приело Политика за възнагражденията, с която се определят принципите и изискванията, които се прилагат при формиране на възнагражденията, политиката и практиката за изплащане на възнагражденията на членовете на управителния орган на Дружеството, без да разкрива чувствителна търговска информация или друга информация, представляваща защитена от закона тайна. Целта на тази Политика е да насърчава благоразумното и ефективното управление, да регламентира изискванията към лицата, които са членове на Управителния съвет, като определя принципите, които се прилагат при формиране на възнагражденията и не стимулира поемането на рискове, надвишаващи приемливото ниво.

Политиката за възнагражденията е разработена от Надзорния съвет на „Холдинг Варна“ АД с активното участие на независимия член на надзорния съвет и на функционално независими и компетентни експерти от Дружеството и е утвърдена с решение на редовно годишно Общо събрание на акционерите на „Холдинг Варна“ АД, проведено на 28.06.2013 г.

Политиката за възнагражденията и изменения в нея се утвърждават на редовно годишно Общо събрание на акционерите на „Холдинг Варна“ АД чрез включване на самостоятелна точка в дневния ред, обявена в поканата по чл. 115, ал. 2 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа. Съгласно

изискванията на чл.12 от Наредба № 48 от 20.03.2013 г. за изискванията към възнагражденията, Дружеството разкрива пред акционерите си начина, по който прилага политиката за възнагражденията в доклад, който е самостоятелен документ към годишния финансов отчет на „Холдинг Варна” АД и се приема от Общото събрание на акционерите на дружеството.

В „Холдинг Варна” АД не е създаден и не функционира комитет по възнагражденията, но Надзорният съвет на дружеството носи отговорност за прилагането на Политиката за възнагражденията, с оглед спазване на заложените в нея принципи.

Корпоративно управление

„Холдинг Варна” АД е приело собствена Програма за прилагане на международно признати стандарти за добро корпоративно управление и е запознато с нормите, залегнали в Националния кодекс за корпоративно управление.

През 2007 г. БФБ прие Национален кодекс за корпоративно управление („Кодекса на БФБ”), който включва всички международно приети принципи за корпоративно управление и добри практики в областта. Кодексът на БФБ е задължителен за дружествата, чиито акции се търгуват на Основния пазар на БФБ.

Кодексът е стандарт за добра практика и средство за общуване между бизнеса от различните страни. Кодексът на БФБ взема под внимание регулаторната рамка, без да я повтаря. Кодексът на БФБ препоръчва как българските компании да прилагат добрите практики и принципите на корпоративно управление. Правилата и нормите на Кодекса на БФБ са стандарти за управлението и надзора на публичните дружества, доказали през годините своята ефективност. В основата на Кодекса на БФБ е разбирането за корпоративното управление като балансирано взаимодействие между акционери, ръководства на компании и заинтересованите лица. Доброто корпоративно управление означава лоялни и отговорни корпоративни ръководства, прозрачност и независимост, както и отговорност пред обществото.

В него са предложени правила за защита на акционерите, прозрачност, за работа на корпоративните ръководства и съобразяване със заинтересованите лица, адресирани до публичните дружества и дружества, които планират да придобият публичен статут.

В Кодекса на БФБ са описани функциите и задълженията на корпоративните ръководства, структура и компетентност, както и основните насоки при избор и освобождаване на Директорите, в съответствие с принципите за приемственост и устойчивост в неговата работа и определяне на тяхното възнаграждение, при отчитане задълженията и приноса на всеки един от тях.

Заложен е и принципът за избягване и недопускане от Директорите на потенциален или реален конфликт на интереси. Кодексът на БФБ съдържа правила при избор на одитор, като препоръчва корпоративното ръководство да се ръководи от установените изисквания за професионализъм и ротационния принцип при изготвяне на предложение до общото събрание за избор на одитор.

Акцентирано е и върху необходимостта от гарантиране на равнопоставеното третиране на всички акционери, включително миноритарните и чуждестранните акционери, и защитата на техните права от корпоративното ръководство.

Дадени са насоки на корпоративните ръководства за утвърждаване на политиката за разкриване на информация в съответствие със законовите изисквания и Устава и за създаване и поддържане на система за разкриване на информация, която да гарантира равнопоставеност на адресатите на информацията (акционери, заинтересовани лица, инвестиционна общност) и да не позволява злоупотреби с вътрешна информация.

Кодексът съдържа указания към корпоративните ръководства за идентифициране и ефективно взаимодействие със „заинтересованите лица”. Добрата практика на корпоративното управление изисква съобразяване със заинтересованите лице в съответствие с принципите на прозрачност, отчетност и бизнес етика.

Кодексът на БФБ се прилага на основата на принципа „спазвай или обяснявай”, което означава, че Дружеството спазва препоръките на Кодекса, а в случай на отклонение или неспазване неговото ръководство трябва да изясни причините за това. Информация относно прилагането на съобразяването с Кодекса на БФБ следва да бъде разкривана в годишния отчет, който ще се публикува чрез специализирана информационна агенция, както и на интернет страницата на Холдинг Варна АД.

ОСНОВНИ АКЦИОНЕРИ

Основни акционери

Нито едно юридическо или физическо лице не притежава повече от 50% от акциите или гласовете в ОСА на Холдинг Варна АД.

Лицето, което притежава най-голям процент акции от капитала на Холдинг Варна АД към датата на Проспекта е „Андезит” ООД, притежаващо 2 362 001 бр. акции или 45.11% от капитала на Емитента.

Всички издадени акции на „Холдинг Варна” АД са обикновени, като всяка от тях дава право на един глас в общото събрание на акционерите на Дружеството. Никой от акционерите в Емитента няма различни права на глас.

Контрол върху Холдинг Варна

Доколкото е известно на Дружеството, не съществуват физически или юридически лица, или групи от такива лица, които да упражняват пряк или косвен контрол върху Емитента.

На Дружеството не са известни договорености, действието на които може на някоя следваща дата да доведе до промяна по отношение контрола на „Холдинг Варна” АД.

Всички акционери на Дружеството, включително основните акционери, упражняват правата си като акционери, предоставени им съгласно Търговския закон, Устава и другите приложими нормативни актове. Уставът или други устройствени актове на Дружеството не съдържат разпоредби, специално насочени срещу предотвратяване на възможна злоупотреба с контрол от страна на основните акционери на Дружеството.

Дружеството е приело собствена Програма за прилагане на международно признати стандарти за добро корпоративно управление, запознато е с нормите, залегнали в Националния кодекс за корпоративно управление и осъществява дейността си в съответствие с неговите принципи и разпоредби. За повече информация моля вижте „Управление – Корпоративно управление” на стр. 62.

Смяна на контрола върху публично дружество и права на акционерите

Съгласно ЗППЦК, ако някое лице (или лица, действащи съвместно) придобие повече от 50% от гласовете в общото събрание на акционерите на публично дружество, то е длъжно, в 14-дневен срок от придобиването, да отправи към останалите акционери търгово предложение за изкупуване на техните акции. Цената на акция по това предложение трябва да е поне равна на най-високата измежду средно претеглената борсова цена за последните три месеца, най-високата цена, заплатена от търговите предложители през последните 6 месеца, и справедливата стойност, получена при приложението на няколко общоприети оценъчни метода съгласно наредба на КФН. Като допълнителна възможност, заедно със задължителното парично плащане, придобилият контрола може да предложи на избора на акционерите и замяна техните със свои акции, издадени с тази цел.

През 2014г. и към датата на проспекта, няма отправени предложения за придобиване на акции от капитала на Холдинг Варна, както и предложения за публично изкупуване на контролния пакет от акционерния капитал на дружеството.

Търговото предложение може да бъде проведено, само ако е предварително одобрено от КФН.

Освен прякото придобиване на акции с право на глас над посочения праг, за придобиване на гласове се счита и сключването на споразумение за следване на обща политика между акционери с общо

над 50% от гласовете, както и придобиване акции/гласове на името на лица, действащи за сметка на действителния контролиращ акционер. Последващото придобиване на над 2/3 от гласовете също поражда задължение за отправяне на аналогично търгово предложение, освен ако това придобиване е извършено в рамките на една година от осъществяването на предишното (като посоченото по-горе), както и в някои други предвидени с наредба случаи, включително и ако преминаването на прага от 2/3 е в резултат на увеличаване на участието на контролиращия акционер при увеличаване на капитала на дружеството с емисия на права, при което останалите акционери не са участвали до такава степен, че да се запази предишното съотношение между акционерните участия.

Неизпълнението на задължението за отправяне на търгово предложение, освен че се санкционира от КФН като административно нарушение, лишава неизправното лице (лица) от права на глас в общото събрание на публичното дружество до евентуалното последващо изпълнение. Тази законова постановка представлява важна правна гаранция за интересите на малцинствените акционери и в частност за реализация на правото им на напускане на публичното дружество при смяна на контрола.

ИЗБРАНА ИСТОРИЧЕСКА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

Финансовата информация, изложена по-долу за периодите, завършващи на 31 декември 2014, 2013 и 2012 г. е представена на консолидирана база на Групата, извлечени от одитираните консолидирани финансови отчети на Групата за 2013г и 2012г., и неодитираните консолидирани междинни финансови отчети за четвърто тримесечие на 2014г.

Историческата финансова информация на Групата е изготвена в съответствие с МСФО приети от ЕС. Следващата информация трябва да бъде четена във връзка с раздела „Оперативен и финансов преглед” на стр. 70, свързаната историческа финансова информация и придружителните бележки към нея, както са включени навсякъде в този Проспект.

Одитирана историческа годишна финансова информация

Представената историческата финансова информация за годините, завършващи на 31.12.2012г. и 31.12.2013г. е одитирана.

Представената консолидирана междинна финансова информация за четвърто тримесечие на 2014г. е неодитирана.

Нетен доход

Следващата таблица показва доходите на Групата и техните основни компоненти, извлечени от консолидираните одитирани годишни финансови отчети на Холдинг Варна към 31 декември 2013 и 2012 г., както и от консолидираният неодитиран междинен финансов отчет на Групата за четвъртото тримесечие на 2014г.

Консолидиран отчет за приходите и разходите

	1 януари - 31 декември		
	2014	2013	2012
	<i>(неодитиран)</i>	<i>(одитиран)</i>	
	<i>(хиляди лева)</i>		
Приходи от продажби	52 281	49 574	39 795
Други приходи	759	918	439
Печалба от продажба на нетекущи активи	(272)	2 168	94
Разходи за материали	(7 390)	(8 167)	(6 185)
Разходи за външни услуги	(16 306)	(18 827)	(17 365)
Разходи за персонала	(14 954)	(13 081)	(10 793)
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	191	(1 319)	0
Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи	(6 088)	(5 421)	(3 600)
Себестойност на продадени стоки и други текущи активи	(1 867)	(1 092)	(860)
Промени в наличието на готовата продукция и незавършеното производство	844	522	305
Други разходи	(1 863)	(2 070)	(1 773)
Печалба от оперативна дейност	5 335	3 205	57
Печалба/(Загуба) от инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал	47	2	(3)
Финансови разходи	(12 772)	(12 939)	(8 505)
Финансови приходи	2 969	4 758	3 475
Други финансови позиции	1 256	(5 854)	3 550
Печалба/ (Загуба) преди данъци	(3 165)	(10 828)	(1 426)
Приходи от/Разходи за данъци върху дохода	(257)	238	(71)
Печалба/(Загуба) за годината от продължаващи дейности	(3 422)	(10 590)	(1 497)
Печалба за годината от преустановени дейности	0	0	458
Печалба за годината	(3 422)	(10 590)	(1 039)

Печалба/ (Загуба) за годината, отнасяща се до:

Неконтролиращото участие	(488)	(460)	(1 749)
Притежателите на собствен капитал на предприятието-майка	(2 934)	(10 130)	710
Доход/(Загуба) на акция	лв.	лв.	лв.
Основен доход на акция	(0.56)	(1.93)	0.14

Активи

Следващата таблица показва основните категории активи на Групата, извлечени от консолидираните одитирани годишни финансови отчети на Холдинг Варна към 31 декември 2013 и 2012 г., както и от консолидираният неодитиран междинен финансов отчет на Групата за четвърто тримесечие на 2014г.

Консолидиран отчет за финансовото състояние	Към 31 декември		
	2014	2013	2012
	(неодитиран)	(одитиран)	
	(хиляди лева)		
Активи			
Нетекущи активи			
Имоти, машини и съоръжения	208,645	216,263	199,360
Инвестиционни имоти	23,428	23,054	27,124
Репутация	34,459	33,393	27,035
Други нематериални активи	9,162	9,203	3,408
Дългосрочни финансови активи	5,886	26,902	6,289
Инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал	340	335	333
Отсрочени данъчни активи	1,225	1,427	859
Нетекущи активи	283,145	310,577	264,408
Текущи активи			
Материални запаси	10,098	5,591	5,412
Краткосрочни финансови активи	72,914	56,765	88,302
Търговски други вземания	9,874	7,354	7,325
Вземания от свързани лица	4,696	4,373	4,141
Предоставени аванси	6,147	9,570	10,429
Вземания във връзка с данъци върху дохода	55	45	66
Пари и парични еквиваленти	15,761	10,641	10,159
Текущи активи	119,545	94,339	125,834
Общо активи	402,690	404,916	390,242

Задължения и капитал

Следващата таблица показва структурата на задълженията и капитала на Групата, извлечени от консолидираните одитирани годишни финансови отчети на Холдинг Варна към 31 декември 2013 и 2012 г., както и от консолидираният неодитиран междинен финансов отчет на Групата за четвърто тримесечие на 2014г.

Консолидиран отчет за финансовото състояние	Към 31 декември		
	2014	2013	2012
	(неодитиран)	(одитиран)	
	(хиляди лева)		
Собствен капитал			
Акционерен капитал	5,236	5,236	5,236
Резерви	115,416	115,375	115,353
Неразпределена печалба	26,445	29,498	40,299
Собствен капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието майка	147,097	150,109	160,888
Неконтролиращо участие	25,465	25,934	23,470
Общо собствен капитал	172,562	176,043	184,358

Пасиви**Нетекущи пасиви**

Пенсионни задължения към персонала	135	121	135
Дългосрочни финансови пасиви	146,943	139,432	119,047
Задължения по финансов лизинг	96	109	131
Търговски и други задължения	2,304	2,490	3,861
Отсрочени данъчни пасиви	739	926	1,157
Нетекущи пасиви	150,217	143,078	124,331

Текущи пасиви

Пенсионни и други задължения към персонала	1,871	1,440	1,045
Краткосрочни финансови пасиви	50,813	52,121	51,828
Задължения по финансов лизинг	113	104	398
Търговски и други задължения	26,854	31,967	27,621
Краткосрочни задължения към свързани лица	147	60	554
Задължения за данъци върху дохода	113	103	107
Текущи пасиви	79,911	85,795	81,553

Общо пасиви

230,128	228,873	205,884
----------------	----------------	----------------

Общо собствен капитал, резерви и пасиви

402,690	404,916	390,242
----------------	----------------	----------------

Директорите на Емитента вярват, че оборотният капитал на Дружеството (т.е. възможността на Емитента да си осигури достъп до парични средства и други ликвидни ресурси за своевременно изплащане на краткосрочни задължения) е достатъчен към настоящия момент и за период от 12 месеца от датата на този документ.

Парични потоци

Следващата таблица показва паричните потоци на Групата, извлечени от консолидираните одитирани годишни финансови отчети на Холдинг Варна към 31 декември 2013 и 2012 г., както и от консолидираният неодитиран междинен финансов отчет на Групата за четвърто тримесечие на 2014г.

Консолидиран отчет за паричните потоци

	към 31 декември		
	2014	2013	2012
	(неодитиран)	(одитиран)	
	(хиляди лева)		
Оперативна дейност			
Постъпления от клиенти	58 880	57 799	48 815
Плащания към доставчици	(29 413)	(34 415)	(25 301)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(14 083)	(12 358)	(10 355)
Платени/възстановени данъци, нетно	(5 110)	(1 926)	(1 159)
Други плащания за оперативна дейност	255	(58)	(127)
Нетен паричен поток от продължаващи дейности	10 529	9 042	11 873
Нетен паричен поток от преустановени дейности			758
Нетен паричен поток от оперативна дейност	10 529	9 042	12 631
Инвестиционна дейност			
Придобиване на имоти, машини и съоръжения	(5 811)	(16 241)	(18 471)
Придобиване на инвестиционни имоти	(167)	-	-
Постъпления от продажба на имоти, машини и съоръжения	35	3	139
Плащания на лихви, капитализирани в стойността на имоти, машини и съоръжения	(546)	(290)	(1 543)
Придобиване на нематериални активи	(692)	(365)	(15)
Придобиване на дъщерни дружества, нетно от пари и парични еквиваленти	(1 393)	(4 842)	(46 436)
Придобиване на финансови активи	(2 750)	(1 732)	-
Придобиване на дялове в асоциирани предприятия		-	(10)
Постъпления от продажба на финансови активи	6 985	14 238	5 528
Постъпления от продажба на инвестиции в дъщерни предприятия	-	8 799	-
Плащания за бизнес комбинации	(5)	(12 959)	-

Предоставени заеми и депозити	(12 210)	(15 367)	(22 435)
Постъпления от предоставени заеми и депозити	10 244	10 532	13 411
Получени лихви	941	345	1 577
Получени/върнати аванси за придобиване на финансови активи	3 888	1 519	7 151
Получени аванси за продажба на финансови активи	700		
Предоставени аванси за придобиване на нетекущи активи	-	733	(3 002)
Получени дивиденди	11	-	481
Постъпления от продажба на цесия	-	-	72
Други плащания за инвестиционна дейност	(489)	(274)	(1 905)
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	(1 259)	(15 901)	(65 458)
Финансова дейност			
Получени заеми и депозити	59 224	48 577	89 331
Плащания по заеми и депозити	(48 385)	(29 264)	(25 804)
Плащания по финансов лизинг	(108)	(487)	(542)
Плащания на лихви	(14 323)	(10 368)	(9 043)
Постъпления от лихви		-	1
Плащания по управление на кредити	(435)	(846)	(460)
Други плащания за финансовата дейност	(121)	(271)	(165)
Нетен паричен поток от продължаващи дейности	(4 148)	7 341	53 318
Нетен паричен поток от преустановени дейности			(230)
Нетен паричен поток от финансова дейност	(4 148)	7 341	53 088
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	5 122	482	261
Пари и парични еквиваленти в началото на годината	10 641	10 159	9 909
Печалба / загуба от валутна преоценка	(2)	-	(11)
Пари и парични еквиваленти в края на годината	15 761	10 641	10 159

ОПЕРАТИВЕН И ФИНАНСОВ ПРЕГЛЕД

Изложението по-долу разглежда резултатите от дейността и финансовото състояние на Групата за периода, обхванат от Консолидираните финансови отчети (1 януари 2012 г. до 31 декември 2014 г.). Потенциалните инвеститори следва да разглеждат настоящия раздел в контекста на целия Проспект, включително раздела „Рискови Фактори” и не следва да се ограничават само до обобщената информация, съдържаща се в този раздел.

„Холдинг Варна” АД е регистрирано в Република България, с предмет на дейност – Емитентът е с предмет на 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 ползване на патенти на дружества, в които холдинга участва; финансиране на дружества, в които Холдинга 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 счетоводство.

Инвестициите на Холдинг Варна са съсредоточени в следните основни сегменти:

- Сегмент Хотелиерство и развлекателни дейности
- Сегмент Финанси
- Сегмент Проектиране
- Сегмент Недвижими имоти
- Сегмент Далекосъобщителни услуги и електронни медии

Значими фактори, влияещи на резултатите от дейността

Резултатите от дейността на Групата се влияят от множество фактори, включително стратегията на компанията, макроикономическите условия в България, лихвените условия и финансирането и въздействието на финансовите пазари.

Към датата на Проспекта не са известни тенденции, несигурности, изисквания, ангажименти или събития, които е вероятно да имат значителен ефект върху перспективите на Дружеството за текущата финансова година.

Съвременна история

Преди 1989 г. България имаше централно планирана икономика, ориентирана към държавите от Съвета за икономическа взаимопомощ (“СИВ”). Колапсът на СИВ през 1991 г. се отрази тежко на българската икономика. В началото на 90-те години на миналия век изпълнението на амбициозната програма за икономическа реформа беше възпрепятствано от политическата нестабилност и липсата на решителност за провеждане на икономическата политика. В средата на 90-те години нарастващите загуби на промишления и банковия сектор, заедно с нарасналите плащания по вътрешния дълг и влошаващия се дефицит по текущата сметка предизвикаха значителен отлив на валута от страната, в резултат на което през 1996 г. последва тежката финансова криза. Стойността на влоговете в банките спадна от 7,4 милиарда щатски долара до по-малко от 1,8 милиарда щатски долара (към март 1997 г.), а инфлацията достигна връхната си точка – месечна стойност от 242,35% през февруари 1997 г. Българската икономика започна да се възстановява от кризата, след постигането на споразумение за подкрепа от Международния валутен фонд (“МВФ”).

Въвеждане на системата на валутен борд

Като част от реформите, предложени от МВФ, през юли 1997 г. в страната бе въведена системата на валутен борд чрез промени в Закона за Българската народна банка. Курсът на лева беше фиксиран към германската марка в съотношение 1000 лева за 1 германска марка. След въвеждането на

евро и деноминацията на лева, курсът на лева бе фиксиран към евро на ниво 1,95583 лева за 1 евро. Левът е напълно конвертируема валута, обезпечена от валутните и златни резерви на БНБ.

Системата на валутен борд предвижда строги политики и процедури, които да осигурят стабилност на валутния курс. Основен принцип на системата на борда е обезпечаване по всяко време на паричното предлагане с кореспондиращи по стойност резерви от чуждестранна валута, държани от БНБ. Централната банка няма право да финансира дефицита на публичния сектор, освен ако увеличените нива на международните валутни резерви не позволят съответно увеличение на паричното предлагане в лева. БНБ също така няма право да участва в споразумения за обратно изкупуване на български правителствени облигации. Кредитирането на банковата система от БНБ е ограничено до случаите на ликвидна криза и до размера на надвишението на стойността на чуждестранните резерви над паричната маса. Тези правила значително ограничават възможностите на БНБ да действа като кредитор от последна инстанция за банковата система. Единственият инструмент на монетарна политика, с който разполага централната банка, е определянето на размера на минималните задължителните резерви на търговските банки.

Стойности на някои по-важни макроикономически показатели:

№	Избрани показатели	2009	2010	2011	2012	2013
1	Валутен курс на лева за 1 щ.д. (в края на периода)	1.36	1.47	1.51	1.48	1.42
2	Брутен вътрешен продукт (млн. лв.)	70 562	71 904	78 434	80 044	80 282
3	БВП на глава от населението (лв.)	9 007	9 359	10 248	10 689	10 752
4	БВП (годишен реален темп на изменение, %)	-5.00%	0.70%	2.00%	0.50%	1.10%
5	ОЛП (номинален ОЛП на годишна база, %)	2.40%	0.20%	0.19%	0.11%	0.02%
6	ИПЦ (изменение спрямо предходния период, %)	0.60%	4.50%	2.80%	4.20%	-1.60%
7	Инфлация (средно годишно изменение на ИПЦ, %)	2.80%	2.40%	4.20%	3.00%	0.90%
8	Коефициент за безработица (годишна база за лицата над 15 г., %)	6.80%	10.20%	11.30%	12.30%	12.90%
9	Средна месечна работна заплата (лв.)	609	648	686	731	808
10	Търговско салдо (млн. евро)	-4 173.9	-2 763.7	-2 156.1	-3 460.3	-2 430.0
11	Търговско салдо (като % от БВП)	-11.90%	-7.50%	-5.40%	-8.50%	-5.90%
12	Текуща сметка (млн. евро)	-3 116.2	-533.1	33.2	-458.0	848.2
13	Текуща сметка (като % от БВП)	-8.90%	-1.50%	0.10%	-1.10%	2.10%
14	Брутен външен дълг (млн. евро)	37 816.4	37 026.3	36 294.9	37 713.6	36 924.2
15	Брутен външен дълг (като % от БВП)	106.30%	100.70%	90.50%	92.20%	90.00%
16	Държавен и държавногарантиран дълг (млн. лв.)	10 640.9	11 453.4	12 290.7	14 388.0	14 731.1
17	Държавен и държавногарантиран дълг (% от БВП)	13.90%	15.90%	15.70%	18.00%	18.30%
18	Приходи и помощи (консолидирана фискална програма, млн. лв.)	25 040.9	23 932.6	25 378.1	27 469.4	28 977.2
19	Приходи и помощи (като % от БВП)	35.90%	33.30%	32.40%	34.30%	36.10%
20	Бюджетен дефицит (като % от БВП)	-4.20%	-3.20%	-2.00%	-0.50%	-1.20%

Брутен вътрешен продукт

След финансовата криза от 1996 – 1997 г. до 2008 г. включително, брутният вътрешен продукт (БВП) пое във възходяща посока, главно в резултат на увеличеното потребителско търсене и вътрешните и чуждите преки инвестиции. През 2009 г. и 2010 г. страната бе сериозно засегната от световната икономическа криза, като първите признаци за излизане от нея се проявиха през четвъртото тримесечие на 2010 г. През 2011г. брутният вътрешен продукт регистрира растеж от 2% в реално изражение и като това положение се запази и през 2012 г. и 2013 г. с ръст от 0.5% и 1.1% съответно. През третото тримесечие на 2014 г. БВП нараства с 1.9% спрямо същото тримесечие на предходната година.

По-голяма част от БВП на България се формира от сектора на услугите, следван от сектора на индустрията и аграрния сектор. През 2013 г. индустриалният сектор създава 30.8% от добавената стойност на икономиката (включително 5.6% на строителството), което е с 0.3 процентни пункта по-малко в сравнение с предходната година. Секторът на услугите създава 64.3% от общата добавена стойност (63.5% през 2012 г.), а аграрният сектор достига 4.9% от добавената стойност (5.4% през предходната година). От категориите на крайно използвания БВП през 2013 г. инвестициите в основен капитал достигат относителен дял от 20.7% в общия обем на БВП (21.3% през предходната година). Общо потреблението в страната формира 80% от БВП (от него 71.4% индивидуално, а 8.6% - колективно), като през 2012 г. е било 81.3% (от него 73.5% индивидуално, а 7.8% - колективно).

Източник: Национален статистически институт.

Инфлация

След овладяването на хиперинфлацията, породена от банковата криза от 1996 – 1997 г. и с въвеждането на системата на валутния борд растежът на цените се стабилизира на относително ниски нива. Средногодишната инфлация (средногодишното изменение на ИПЦ) показва нарастване през 2013 г. от 0.9%, след като през 2012 г. тя нарастна с 3%.

През 2013 г. е най-голямо увеличението на цените на услугите свързани с ресторанти и хотели (3.2%), за образование (2.8%) и на хранителните продукти и безалкохолните напитки (2.5%). Най-много са намалели цените на стоките и услугите, свързани с развлечения и култура (-2.8%), здравеопазване (1.6%) на стоките и услугите в транспорта (-0.8%) и на жилища, вода, електроенергия и газ (-0.8%).

Индексът на потребителските цени за септември 2014 г. спрямо август 2014 г. е 99.8%, т.е. месечната инфлация е минус 0.2% (дефлация). Инфлацията от началото на годината (септември 2014 г. спрямо декември 2013 г.) е минус 1.4%, а годишната инфлация за септември 2014 г. спрямо септември 2013 г. е минус 0.8%. *Източник: Национален статистически институт*

Заетост, заплати и пенсии

Преструктурирането на държавните предприятия и значителното свиване на предприятията от публичния сектор доведе до високи нива на безработица непосредствено след кризата от 1996 – 1997 г. След като достигна 17,9% в края на 2001 г., нивото на безработица пое в низходяща посока, 16,3% в края на 2002 г., 13,7% в края на 2003 г., 12% в края на 2004 г., 10,1% в края на 2005 г., 9% в края на 2006 г., 6,9% в края на 2007 г. и 5,6% в края на 2008 г., задържайки се на едно от най-ниските си нива за последните седемнадесет години. В резултат на икономическата криза, от 2009 г. нивото на безработица започна да се увеличава. През 2013 г. за пета поредна година безработицата в страната нараства. По данни на НСИ, коефициентът на безработица се увеличава до 12.9% в сравнение с 12.3% през предходната година. При мъжете и жените коефициентът на безработица нараства, като достига съответно 13.9 и 11.8%.

Наблюдаваната трайна тенденция на намаление на средногодишния коефициент на безработица в България (по данни на Националния статистически институт) през периода 2002 г. – 2008 г. създаде възможност за постепенното доближаване, изравняване и изпреварване на отчетените средногодишни коефициенти на безработица за Европейския съюз и Евроната през периода 2007 г. – 2009 г. През 2010 г. отчетеният за България чрез Евростат коефициент на безработица показва прекъсване на тази 3 годишна положителна тенденция на спад. В периода до края на 2013 г. в България, отчетеният средногодишен коефициент на безработица е по-висок от средния за Европейския съюз, като по данни на Eurostat към 31 декември 2013 г. хармонизирания коефициент за страната ни е 13.1% срещу 10.6% за ЕС.

През 2013 г. икономически активните лица на възраст 15 - 64 навършени години са 3 322.7 хил., или 68.4% от населението на същата възраст. В сравнение с 2012 г. коефициентът на икономическа активност (15 - 64 навършени години) нараства с 1.3 процентни пункта. Общият брой на заетите лица е 2 934.9 хил., или 46.9% от населението на 15 и повече навършени години. Заетите лица на възраст 15 - 64

навършени години са 2 889.4 хиляди. Коефициентът на заетост за населението в същата възрастова група е 59.5%, съответно 62.1% за мъжете и 56.8% за жените.

През 2013 г. средния списъчен брой на работещите лица по трудово и служебно правоотношение е 2 174,8 хил. от които около $\frac{3}{4}$ са заети в частния сектор, а около $\frac{1}{4}$ в общественя. Най-много лица, 471,3 хил., са заети в преработващата промишленост.

След 2000 г. средното равнище на доходите нараства постоянно. Средната месечна работна заплата за страната е била 360 лв. през 2006 г., 431 лв. през 2007 г., 545 лв. през 2008 г., 609 лв. за 2009 г., 648 лв. за 2010 г., 686 лв. за 2011 г., 731 лв. през 2012 г. и достига 808 лв. през 2013 г.

Следва да се отбележи, че обявената от Националния статистически институт средна месечна заплата в публичния сектор, традиционно е по-висока, отколкото тази в частния. Широко разпространено е схващането, че официалните данни за дохода на българските домакинства са подценени, поради значителния дял на неотчетени приходи. Този феномен вероятно постепенно ще изчезне, с развитието на финансовата система в страната и нуждата от добра финансова история, както на домакинствата, така и на работодателите.

Общия доход на домакинствата в страната по източници през 2013 г. показва, че малко повече от половината от него се дължи на работната заплата, а около $\frac{1}{4}$ са от пенсии. Доходите от предприемачество възлизат на 5.7% от всички доходи, а тези от собственост са малко над 1%. Приходите от спестявания (отчитани отделно от общи доход) са около 3%, а почти толкова са и получените заеми.

Източник: Национален статистически институт

Пенсионната система в България беше реформирана през януари 2000 г. с цел да стабилизира действащата система от разходно-покривен тип, като бе въведена и схема на задължително допълнително пенсионно осигуряване, управлявана от частни пенсионни фондове. България има пенсионна система, базирана основно на три стълба – държавно задължително пенсионно осигуряване, частно задължително пенсионно осигуряване и частно доброволно пенсионно осигуряване. През 2010 г. правителството проведе важни реформи в пенсионната област, които бяха приети с консенсус сред преговарящите (правителство, работодатели и синдикати). С реформата постепенно се увеличава изискуемият стаж и пенсионната възраст (докато достигне 63 г. за жените и 65 г. при мъжете). След нови преговори и промени в Кодекса за социално осигуряване в края на 2011 г., възрастта за пенсиониране започва да расте с 4 месеца още от 2012 г. През декември 2013 г., обаче, нарастването на възрастта за пенсиониране се „замрази“ за 2014 г. и в момента е 60 г. и 8 мес. за жените и 63 г. и 8 мес. за мъжете. В самия край на 2014 г. изненадващо бяха обявени нови промени с които се дава възможност на лицата постъпващи на трудовия пазар да избират между втория стълб на системата (задължителното допълнително пенсионно осигуряване) и изцяло осигуряване в системата на държавното обществено осигуряване.

Платежен баланс, външна търговия и преки чуждестранни инвестиции

За 2013 г. излишъкът по текущата сметка на България е в размер на 848,2 млн. евро (2.1% от БВП), при дефицит от 458 млн. евро (1.1% от БВП) за 2012 г. През третото тримесечие на 2014 г. страната регистрира излишък по текущата сметка в размер на 543,5 млн. евро (1.4% от БВП) и отрицателно търговско салдо от 2 108,7 млн. евро (5.2% от БВП).

Данните показват, че дефицита по текущата сметка за последните години намалява и през 2011 г. и 2013 г. вече страната има излишък. Основен фактор за това подобрение е намаляването на дефицита в търговския баланс, както и известно подобряване на баланса на туристическите услуги и пътувания. Външнотърговското салдо (износ FOB - внос CIF) е отрицателно през 2013 г. и възлиза на 2 430 млн. евро (5.9% от БВП), което е с близо 1 млрд. евро. по-малко от отрицателното салдо през 2012 г. С най-голямо значение за това подобрение са увеличения износ на машини, оборудване и превозни средства, следван от увеличения износ на храни и живи животни и намаления внос на минералните горива и масла.

През 2013 г. стойността на вноса (fob) е 24 701,4 млн. евро, като бележи ръст от 1.9%, спрямо 2012 г., когато е възлизал на 24 230,4 млн. евро. С основно значение за нарастването на вноса, поради голямото им относително тегло в общата стойност на вноса, бяха химическите вещества и продукти, следвани от артикулите, класифицирани според вида на материала и разнообразните готови продукти. През годината най-голям спад е отчетен при минералните продукти и горивата (главно поради по-ниски международни цени и намалението на цената на газа, който ни доставя Русия).

Износът на стоки (fob) през 2013 г. достигна размер от 22 271,4 млн. евро, като нараства със 7.2% в сравнение с 2012 г., когато е бил на стойност 20 770,2 млн. евро. Основен принос за нарастването на износа през 2013 г. има по-голямото външно търсене и международните цени на част от стоките и артикулите, традиционно изнасяни от български фирми. Така износа нараства и на база ръст на физическите обеми продукция и на цените. Главен принос за нарастването на износа през изминалата година, поради голямото им относително тегло в общата стойност на износа, имаха групите машини, оборудване и превозни средства, следвани от храни и живи животни и артикулите, класифицирани според вида на материала.

България е изнасяла стоки през 2013 г. за 204 страни по света, а е внасяла от 165. Основни търговски партньори на страната са държавите от ЕС (около 2/3 от стокооброta). Най-големите страни-партньори в износа са Германия (5 367,5 млн. лв.), Турция (3 918,2 млн. лв.) и Италия (3 766,8 млн. лв.). През 2013 г. най-много стоки са внесени от Русия (9 356,5 млн. лв.), следвана от Германия (5 463,2 млн. лв.) и Италия (3 767,1 млн. лв.).

От друга страна намаляващите финансови потоци по финансовата сметка на платежния баланс на страната доведоха до отрицателно салдо през 2010 г. и 2011 г. (за първи път през последните няколко години) в размер на 673,1 млн. евро и 885,8 млн. евро съответно. През 2013 г. салдото по финансовата сметка отново бе отрицателно в размер на 1 476,4 млн. евро (-3.6% от БВП), докато през предходната година бе регистриран излишък възлизаш на 1 254,6 млн. евро. Потоците по финансовата сметка през периода бяха повлияни главно от финансовите трансакции на банките, преките чуждестранни инвестиции в страната и емисиите през ноември на корпоративни облигационни заеми на стойност 900 млн. евро. По-слабо влияние върху динамиката на потоците по финансовата сметка оказаха плащанията през януари 2013 г. по емисията деноминирани в евро български глобални облигации с настъпил падеж.

През третото тримесечие на 2014 г. салдото по финансовата сметка на платежния баланс е положително в размер на 599,7 млн. евро.

През 2013 г. по предварителни данни на БНБ, преките инвестиции възлизат на 1 275.1 млн. евро, като отбелязват леко нарастване спрямо 1 141,7 млн. евро за 2012 г. и са далеч по-ниски в сравнение с периода до 2007 г. - 2008 г. През 2013 г. най-голям е потока на преките чуждестранни инвестиции в секторите транспорт, складиране и съобщения (412,2 млн. евро), следвани от търговията и ремонта на автомобили и преработващата промишленост.

Публични финанси

От 2003 г. до 2008 г. включително, правителствата следваха устойчива политика на постигане на бюджетни излишъци, за да се ограничат стимулите за нарастване на търговския дефицит и на дефицита по текущата сметка на платежния баланс. През 2009 г. новото правителство, в условията на вече настъпващата икономическа криза, допусна бюджетен дефицит (също както и в периода до 2013 г. включително), но въпреки това страната остава с един от най-добрите показатели сред всички членове на ЕС (шести най-добър показател за 2013 г. по данни на Евростат, от общо 28 страни).

През 2013 г. секторът на публичните финанси се отличаваше с известна стабилност (въпреки актуализацията на бюджета в средата на годината), като отбелязаният дефицит по данни на Eurostat (1.2%) е все пак по-висок от този през 2012 г., но е под критерият от Маастрихт.

През 2013 г., по данни на Министерство на финансите (МФ), бюджетният дефицит на касова основа е в размер на 1,45 млрд. лв. или 1.8% от прогнозния БВП, което е повече от разчетения по консолидираната фискална програма за 2012 г. - 0,8% от БВП. Бюджетния дефицит се формира от дефицит по националния бюджет в размер на 891.6 млн. лв. и дефицит по европейските средства в размер на 556.8 млн. лв.

Бюджетният дефицит по консолидираната фискална програма към края на септември е в размер на 1 483,2 млн. лв. при планиран за цялата 2014 г. - 1 472,3 млн. лева. За сравнение дефицитът към деветмесечието на предходната година бе в размер на 361,5 млн. лв., което означава, че на годишна база показателя се влошава номинално с 1 121,6 млн. лв. Изоставането при изпълнението на разчетите за данъчните приходи по държавния бюджет и отчетения ръст в разходите, основно в частта на разходите по сметките за средства от ЕС, социалните и здравноосигурителните плащания и други, са основните фактори за формирането на дефицита по КФП за деветмесечието на 2014 г. Дефицитът към 30.09.2014 г. се формира от дефицит по националния бюджет в размер на 657,8 млн. лв. и дефицит по европейските средства в размер на 825,3 млн. лева.

В края на 2013 г. фискалният резерв е 4,7 млрд. лв., като той значително намалява спрямо 6,1 млрд. лв. към края на предходната година. В края на третото тримесечие на 2014 г. фискалният резерв възлиза на 5,9 млрд. лв. Размерът на фискалния резерв към 30.09.2014 г. е 8,8 млрд. лв., в т.ч. 8,1 млрд. лв. депозити на фискалния резерв в БНБ и банки и 0,7 млрд. лв. вземания от фондовете на Европейския съюз за сертифицирани разходи, аванси и други.

Задлъжнялост

Към края на декември 2013 г. номиналният размер на държавния дълг възлиза на 7 218,7 млн. евро, от който 3 215,8 млн. евро вътрешен и 4 002,8 млн. евро външен. В номинално изражение държавният дълг нараства с 227,5 млн. евро в сравнение с нивото, регистрирано в края на 2012 г. В края на декември 2013 г., по данни на Министерство на финансите държавногарантираният дълг възлиза на 396,1 млн. евро, а съотношението „държавногарантиран дълг/БВП“ е 1%.

В края на декември 2013 г., по данни на Министерство на финансите, съотношението „държавен дълг/БВП“ е 18.1%. В структурата на дълга относителният дял на вътрешния държавен дълг е 44.6%, а на външния – 55.4%. Делът на дълга, деноминиран в евро е 55.4%, в левове – 31.7%, в щатски долари – 11.7%, и в други валути – 1.2%. През 2013 г. дела на дълга деноминиран в лева нараства значително (за сметка на всички други валути), в резултат на извършените плащания по глобалните облигации в евро с настъпил падеж през годината и емитирането на ДЦК на вътрешния пазар в левове. В лихвената структура на дълга, делът на дълга с фиксирани лихви достига 86.96%, а на този с плаващи лихви – 13.04%. В матуритетната структура на дълга, този с остатъчен матуритет до 1 година представлява 7.5%, от 1 до 5 години – 45.8%, от 5 до 10 години – 22.2% и над 10 години – 24.4%.

В структурата на външния дълг по кредитори с най-голям относителен дял са кредитите – 4 429,3 млн. евро (сред тях преобладават държавните заеми за 2 075,3 млн. евро от Световната банка, ЕИБ и др. кредитори и държавните инвестиционни заеми за 1 786,7 млн. евро основно от същите кредитори), следвани от облигациите – 3 399,6 млн. евро (еврооблигации, емитирани на глобалните финансови пазари, за 1 858 млн. евро и глобалните облигации за 1 541,6 млн. евро) и прехвърляеми заеми *Schuldschein* за 567,2 млн. евро.

През 2013 г. по данни на Eurostat, съотношението „държавен дълг/БВП“ е 18.3%, като България е с втори най-добър резултат по този показател (след Естония). През 2012 г. този показател е бил 18%.

По данни на МФ в края на 2013 г. държавният и държавногарантиран дълг е в размер на 7 218,7 млн. евро, а в края на третото тримесечие на 2014 г. е 9 572 млн. евро. В края на септември 2014 г. съотношението „държавен дълг/БВП“ е 23.2%. Коефициентите на вътрешния и външния държавен дълг

са съответно 9.8% и 13.4%. В структурата на дълга относителният дял на вътрешния държавен дълг е 42.3%, а на външния – 57.7%. В края на септември 2014 г. делът на дълга, деноминиран в евро, достигна 58%, в левове – 31.5%, в щатски долари – 9.6%, и в други валути – 0.9%. В лихвената структура на дълга в края на септември 2014 г. делът на дълга с фиксирани лихви достигна 90.7%, а на този с плаващи лихви – 9.3%.

Брутният външен дълг на България в края 2013 г. възлиза на 36 924,2 млн. евро, като леко намалява в сравнение с края на 2012 г. (37 713,6 млн. евро). Като процент от БВП брутният външен дълг е 90%, като намалява спрямо 2012 г. (92.2% от БВП). В края на 2013 г. дългосрочните задължения представляват 27 375,7 млн. евро или 74,1% от брутния външен дълг на България, а краткосрочните задължения са 9 548,6 млн. евро или 25,9%. Валутната структура на брутния външен дълг е доминирана в евро (около 90%), следвана от USD и други валути. Основен принос за понижението му имаше намаленият дълг на банките (с 697 млн. евро) и на сектор държавно управление (140 млн. евро).
Източник: БНБ

Кредитният рейтинг на България е BBB- дългосрочен по скалата на Standard&Poor's. За последно агенцията понижи дългосрочния кредитният рейтинг на България на 12.12.2014 г. до степен BB+. Рейтинговата агенция Moody's последно повиши на 22.07.2011 г. кредитния рейтинг на Република България от Ваа3 на Ваа2 за дългосрочните банкови депозити, като перспективата е стабилна. **Финансов сектор**

Без особени сътресения премина 2013 г. за българския финансов сектор. Солидните показатели на валутния борд, един от основните фактори за финансовата стабилност на страната, се запазиха. Въпреки това, пазарната стойност на брутните международни валутни резерви към края на 2013 г. възлезе на 14 425.9 млн. евро, което спрямо края на 2012 г. представлява намаление с 1126.6 млн. евро, или със 7.24%. Принос за намалението на брутните международни валутни резерви имаха два фактора: понижението на стойността на златото с 493.7 млн. евро, което бе следствие от значителния спад на цената му в евро (с 31% в края на 2013 г. спрямо края на 2012 г.), и изходящите парични потоци във валута в размер на около 429 млн. евро, формирани главно от нетни продажби на резервна валута на търговски банки и намаление на резервите на търговските банки при БНБ.

По данни на БНБ, общата сума на банковите активи се увеличава през 2013 г. до 85,7 млрд. лв. Това представлява ръст от 4.04% в сравнение с 2012 г. (82,4 млрд. лв.). Резултатите на банките към края на 2013 г. показват, че системата приключва годината с добри финансови показатели, увеличени депозити и кредити и съхранени буфери. Реализираната печалба на банковата система през 2013 г. е в размер на 584,9 млн. лв. и също леко нараства в сравнение с предходната година, когато финансовия резултат е възлизал на 566,8 млн. лв. Собствения капитал на банките към 31.12.2013 г. е 11,2 млрд. лв., като отбелязва ръст през годината от 2.8% в сравнение с края на 2012 г. (10,9 млрд. лв.).

Делът на „кредитите и авансите“ в структурата на активите се увеличи до 73.6% (при 73% в края на 2012 г.). Делът на вземанията от кредитни институции (пласментите) се повиши до 11.2% от общата сума на активите, докато делът на кредитите (без тези за кредитни институции) се сви от 64.6% в края на 2012 г. на 62.3% в края на 2013 г. Паричните средства намаляха с 560 млн. лв. за една година, а техният дял спадна от 11.5% на 10.4%. Портфейлите с ценни книжа се увеличиха с 898 млн. лв., като делът им достигна 12.2% (при 11.6% през 2012 г.).

През годината кредитната активност остана слаба, като общо за банковата система растежът на кредитите (без тези за кредитни институции) бе 1.2% (3.2% през 2012 г.) с основен положителен принос на нарастването на заемите в групата на местните банки. За разлика от предходната година, когато бе регистрирано намаление, през 2013 г. експозициите на дребно се увеличиха с 0.5% (88 млн. лв.) под влияние на нарастването на потребителските заеми (с 1.6%, 142 млн. лв.). Жилищните ипотечни кредити се свиха с 0.6% (53 млн. лв.). Корпоративните заеми се увеличиха с 0.4% (164 млн. лв.). Растеж регистрираха и експозициите към некредитни институции (с 10.7%, 108 млн. лв.). Привлечените средства през 2013 г. се увеличиха с 3.2 млрд. лв. и в края и достигнаха 73.9 млрд. лв. Средно за годината бе

регистриран по-слаб годишен темп на нарастване – 4.5% при 7.6% през 2012 г. За разлика от предходната година привлеченият ресурс от кредитни институции намаля с 14.9% (1.6 млрд. лв.) поради погасяване на задължения към компаниите майки. В резултат делът на ресурса от нерезиденти в общите привлечени средства на банките спадна до 16.4% (при 19.5% година по-рано). Депозитите от граждани и домакинства се увеличиха с 9.4% (3.4 млрд. лв.). През годината бе регистриран по-нисък темп на нарастване на депозитите от населението в сравнение с 2012 г., но техният дял в общите привлечени средства се увеличи до 53.1%.

Класифицираните кредити през годината се свиха с 1.2% под влияние на извършените продажби, както и на отписването на експозиции. Класифицираната част на корпоративните кредити намаля с 1.2%, а на експозициите на дребно – с 0.4%. При жилищните ипотечни кредити класифицираната част се увеличи с 1.2%, докато при потребителските заеми се сви с 3%. Годишният растеж на брутните експозиции с просрочие над 90 дни се забави до 2.7% (от 14.6% година по-рано), но темпът им на нарастване бе по-висок от този на кредитния портфейл, вследствие на което спрямо предходната година делът им в брутните кредити (без тези за кредитни институции) се повиши на 16.9% (при 16.6% през 2012 г.). Нетната им стойност намаля до 10.1% (при 10.6% през 2012 г.) поради нарастването на обезценката. През годината регистрираният темп на нарастване на разходите за обезценка бе 12.4% (при 12.9% през 2012 г.).

През 2013 г. коефициентът на ликвидните активи се движеше в диапазона 25–27%, като към края на годината достигна 27%. Ликвидните активи се увеличиха с 8.8% (1.6 млрд. лв.) до 20 млрд. лв. Свиването през годината (с 560 млн. лв.) на паричните средства бе изцяло компенсирано от нарастването на средствата по разплащателни сметки (с 2.1 млрд. лв.) главно от нерезиденти.

През 2013 г. среднодневната стойност на привлечените средства на банките, върху които се начисляват задължителните минимални резерви (ЗМР), без средствата по сметки на централния и местните бюджети, нарасна със 7.2% спрямо 2012 г., което включваше увеличение с 11.2% на левовите пасиви и с 3.8% на пасивите в чуждестранна валута.

По данни на БНБ в края на първото тримесечие на 2014 г. в страната осъществяват дейност 23 търговски банки и 6 клона на чуждестранни банки.

Към края на 2013 г. общият брой на регистрираните и действащи финансови институции достигна 289. Регистрираните дружества с декларирана дейност „отпускане на заеми със собствени средства“ бяха 130, а с „финансов лизинг“ – 66. Продължи установеният процес на доброволно заличаване на дружества от Регистъра на финансовите институции, както и на преобразуване на дейността им от „финансов лизинг“ към „кредитиране“. Общата сума на активите към края на 2013 г. достигна 6.6 млрд. лв., като на годишна база бе отчетен 5% спад. Относителният дял на активите на сектора достигна 7.7% от активите на банковата система (86 млрд. лв.).

През 2013 г. активите на небанковия финансов сектор също нарастват, главно за сметка на дружествата за допълнително пенсионно осигуряване.

През 2014 г. финансовата система бе подложена на неочаквани шокове – в средата на годината бяха поставени под особен надзор две банки КТБ и дъщерната и ТБ Виктория, а в последствие ликвидни проблеми изпита третата банка в страната ПИБ, на която бе отпусната разрешена от ЕК държавна помощ.

Резултати от дейността

Следващата таблица показва нетните приходи на Групата и техните основни компоненти извлечени от консолидираните одитирани финансови отчети за 2013 и 2012, и от консолидираният неодитиран финансов отчет към 31 декември 2014, както и процентното изменение за всеки съответен период.

Консолидиран отчет за приходите и разходите

	1 януари - 31 декември			Изменение	
	2014	2013	2012	2014/2013	2013/2012
	(неодитиран)	(одитиран)		(%)	
	(хиляди лева)				
Приходи от продажби	52 281	49 574	39 795	5.46%	24.57%
Други приходи	759	918	439	-17.32%	109.11%
Печалба от продажба на нетекущи активи	(272)	2 168	94	-112.55%	2206.38%
Разходи за материали	(7 390)	(8 167)	(6 185)	-9.51%	32.05%
Разходи за външни услуги	(16 306)	(18 827)	(17 365)	-13.39%	8.42%
Разходи за персонала	(14 954)	(13 081)	(10 793)	14.32%	21.20%
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	191	(1 319)	0	-114.48%	-
Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи	(6 088)	(5 421)	(3 600)	12.30%	50.58%
Себестойност на продадени стоки и други текущи активи	(1 867)	(1 092)	(860)	70.97%	26.98%
Промени в наличието на готовата продукция и незавършеното производство	844	522	305	61.69%	71.15%
Други разходи	(1 863)	(2 070)	(1 773)	-10.00%	16.75%
Печалба от оперативна дейност	5 335	3 205	57	66.46%	5522.81%
Печалба/(Загуба) от инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал	47	2	(3)	2250.00%	-166.67%
Финансови разходи	(12 772)	(12 939)	(8 505)	-1.29%	52.13%
Финансови приходи	2 969	4 758	3 475	-37.60%	36.92%
Други финансови позиции	1 256	(5 854)	3 550	-121.46%	-264.90%
Печалба/ (Загуба) преди данъци	(3 165)	(10 828)	(1 426)	-70.77%	659.33%
Приходи от/Разходи за данъци върху дохода	(257)	238	(71)	-207.98%	-435.21%
Печалба/(Загуба) за годината от продължаващи дейности	(3 422)	(10 590)	(1 497)	-67.69%	607.41%
Печалба за годината от преустановени дейности	0	0	458	#DIV/0!	-100.00%
Печалба за годината	(3 422)	(10 590)	(1 039)	-67.69%	919.25%
Печалба/ (Загуба) за годината, отнасяща се до:					
Неконтролиращото участие	(488)	(460)	(1 749)	6.09%	-73.70%
Притежателите на собствен капитал на предприятието-майка	(2 934)	(10 130)	710	-71.04%	-1526.76%
Доход/(Загуба) на акция	лв.	лв.	лв.	лв.	лв.
Основен доход на акция	(0.56)	(1.93)	0.14	-70.98%	-1478.57%

Приходи от дейността

Приходи от дейността на Групата на „Холдинг Варна” АД включват приходи от продажби, други приходи и финансови приходи.

Приходи от продажби

Приходите от продажби се състоят предимно от приходи от различни услуги (хотелиерските услуги, приходите от такси на кабелен оператор и рекламни приходи са с най-голям дял), следвани от продажбите на стоки и строителните дейности. През периода обхванат от историческата финансова информация те са променлива величина – така през 2012 г. отбелязват спад, а през 2013 г. нарастват с 24.57% (до 49 574 хил. лв. в сравнение с 39 795 хил. лв. година по-рано). С най-голям дял сред приходите от услуги са приходите от хотелиерските услуги на дъщерното дружество „Св. Св. Константин и Елена холдинг” АД, следвани от получените приходи от такси на кабелен оператор (реализирани от дъщерното дружество „М сат Кейбъл” ЕАД), приходите от реклама на „България он ер” ООД и рекламните приходи на „Инвестор.бг” АД.

За дванадесетте месеца на 2014 г. приходите от продажби са в размер на 52 281 хил. лв. Те се увеличават в сравнение с аналогичния период на 2013 г. със 5.46%.

Други приходи

Другите приходи на Групата заемат сравнителна малък дял от всички приходи. През последната година, те се формират основно от отписани задължения. Второто най-важно перо при тях са приходите от финансираня, следвани от приходите от глоби и неустойки. През периода обхванат от историческата финансова информация те отбелязват ръст през всяка от годините, като през 2013 г. достигат 918 хил. лв. Отписаните задължения на Групата през 2013 г. са 594 хил. лв., а финансиранята – 182 хил. лв.

През дванадесетмесечието на 2014 г. има реализирани други приходи за 759 хил. лв., докато към 31.12.2013 г. Групата е отчела такива за 918 хил. лв.

Основни разходи за дейността

Външни услуги

Те са най-значимо перо от всички оперативни разходи. Външните услуги включват различни разходи като консултиране, реклама, държавни и общински такси, правни разходи, строително-монтажни дейности, ремонт и поддръжка на активите, разходи за наеми, разходи за застраховане и общи административни разходи (напр. разходи за комуникации). С най-голям дял, обаче, са правата за излъчване на програмни и авторски възнаграждения, които основно се извършват от дъщерното дружество „България он ер“ ООД. През 2013 г. разходите за външни услуги се увеличиха с 8.42% до 18 827 хил. лв. в сравнение с 17 365 хил. лв. година по-рано. В абсолютна стойност, това се дължи най-вече на нарастналите разходи за ремонт, профиластика и поддръжка на активите.

Към 31.12.2014 г. консолидираните неаудирани разходи за външни услуги намаляват с 13.39% в сравнение с аналогичния период на предходната година и достигат 16 306 хил. лв.

Разходи за персонал

Разходите за възнаграждения на Дружеството съставляват основно заплати и разходи за социални осигуровки. В съответствие с увеличението на средносписъчния състав на служителите, в резултат и на извършените през последната година придобивания, тези разходи нарастват съответно със 21.20% за 2013 г. спрямо 2012 г. до 13 081 хил. лв.

През дванадесетте месеца на 2014 г. разходите за персонала отново нарастват с 14.32% до 14 954 хил. лв. в сравнение с 13 081 хил. лв. през аналогичния период на 2013 г.

Разходи за амортизации

В съответствие със счетоводната политика на Емитента по-горе, разходите за амортизация на материални и нематериални дълготрайни активи на дружеството се основават на линейния метод. Амортизацията на новопридобити активи започва през месеца, следващ месеца, в който те са въведени в експлоатация.

За 2013 г. разходите за амортизации и обезценка на нефинансови активи достигат 5 421 хил. лв. През периода, обхванат от историческата финансова информация, тези разходи нарастват с 50.58% през 2013 г. спрямо предходната година.

За периода до 31.12.2014 г. разходите за амортизация отчитат ръст с 12.30% спрямо дванадесетте месеца на предходната година, достигайки 6 088 хил. лв.

Използвани материали

Разходите за материали са съществено перо в отчета за доходите на Групата. През разглеждания период, обхванат от историческата финансова информация, разходите за материали отбелязват ръст. Тези разходи включват главно хранителни продукти, напитки, разходи за електрическа енергия, разходи

за вода и хотелски консумативи (с оглед основната дейност на дъщерните дружества в групата на „Св. Св. Константин и Елена холдинг“ АД), декодери, карти и модеми (с оглед основната дейност на „Инвестор.бг“ АД) канцеларски материали, горивно-смазочни материали и др. През 2013 г. се наблюдава увеличение на тези разходи с над 32% до 8 167 хил. лв. спрямо 2012 г. (6 185 хил. лв.).

През дванадесетте месеца на 2014 г. разходите за материали се свиват с 9.51% до 7 390 хил. лв. в сравнение с 8 167 хил. лв. година по-рано.

Загуба/ Печалба от продажба на нетекущи активи

През 2013 г. Групата отчита печалба от продажба на нетекущи активи от 2 168 хил. лв. (продажна стойност 2 333 хил. лв. при балансова стойност 165 хил. лв.), докато през предходната година е реализирана печалба от 94 хил. лв. (през 2011 г. няма).

През дванадесетте месеца на 2014 г. е отчетена загуба от 272 хил. лв. от продадени нетекущи активи.

Други разходи

Другите разходи включват основно различни местни данъци и такси, обезценката на вземания, отписани активи и др. През 2013 г. се наблюдава нарастване на тези разходи до 2 070 хил. лв. спрямо 2012 г. (когато са възлизали 1 773 хил. лв.). Това се дължи на нарастването на всички основни пера в групата на тези разходи, като в абсолютна стойност най-голям дял има нарастването на местните данъци и такси.

През дванадесетмесечието на 2014 г. те отбелязват лек спад в сравнение със съответния период на 2013 г. (1 863 хил. лв. спрямо 2 070 хил. лв. година по-рано).

Финансови приходи

Финансовите приходи нарастват с 36.92% през 2013 г. достигайки 4 758 хил. лв. Финансовите приходи се състоят главно от лихвени приходи. Въпреки това с най-голям дял в нарастването им през последната година са приходите от продажба на дъщерни дружества.

За дванадесетте месеца на 2014 г. тези приходи намаляват с 37.60% в сравнение с аналогичния период на предходната година, до 2 969 хил. лв.

Приходи от лихви

Приходите от лихви леко намаляват през 2013 г. до 3 314 хил. лв. в сравнение с 3 455 хил. лв. през предходната година.

Финансови разходи

Финансовите разходи се увеличават с около 52% през 2013 г. достигайки 12 939 хил. лв., в сравнение с 8 505 хил. лв. година по-рано. Финансовите разходи се състоят предимно от разходи за лихви по заеми, отчитани по амортизирана стойност (най-вече по облигационните заеми на „Холдинг Варна“ АД, „Астера I“ ЕАД и „Азалия I“ ЕАД).

За дванадесетте месеца на 2014 г. финансовите разходи намаляват с 1.29% в сравнение със съответния период на предходната година, до 12 772 хил. лв.

Други финансови позиции

Резултатът на тази група през 2013 г. се влошава до нетно отрицателен резултат от 5 854 хил. лв. срещу положителен в размер на 3 550 хил. лв. през 2012 г. Основно това се дължи на получената загуба от преценка по справедлива стойност на финансови активи, държани за търгуване (тя се увеличава до 5 967 хил. лв. в сравнение със само 34 хил. лв. година по-рано), както и на намалялата печалба от преценка по справедлива стойност на финансови инструменти, държани за търгуване (3 620 хил. лв. срещу 7 698 хил. лв. предходната година).

През дванадесетте месеца на 2014 г. Дружеството отчита отново положителен резултат от 1 256 хил. лв.

Разходи за данъци

Разходите за данъци през 2011 г. възлизат на 369 хил. лв., а за 2012 г. 71 хил. лв., като те отбелязват намаление с 80.76%. През 2013 г., обаче, Дружеството реализира приходи от данъци върху дохода в размер на 238 хил. лв. Това се дължи на различни данъчни ефекти и отсрочени данъчни разходи, под формата на възникване и обратно проявление на данъчни временни разлики.

За периода до 31.12.2014 г. разходите за данъци възлизат на 257 хил. лв.

Печалба за периода

Реализираната загуба през 2013 г. възлиза на 10 590 хил. лв., като тя отбелязва нарастване в сравнение с 2012 г., когато е била в размер на 1 039 хил. лв. Главен фактор за това увеличение е реализирания резултат в групата „Други финансови позиции” (от 3 550 хил. лв. положителен резултат през 2012 г. негативна промяна до 5 854 хил. лв. отрицателен резултат), който не може да бъде изцяло компенсиран от увеличения нетен оперативен резултат от приходите от продажби през годината (ръст от 57 хил. лв. през предходната година на 3 205 хил. лв.).

През периода до края на декември 2014 г. Дружеството реализира загуба от 3 422 хил. лв., която обаче значително намалява в сравнение с отчетената през 2013 г. (с 67.69%).

Анализ на финансовото състояние

Финансовият одитиран резултат от дейността на Групата за 2013 г. е загуба след данъци в размер на 10 590 хил. лв. Загубата, отнасяща се до притежателите на собствен капитал на предприятието-майка, е в размер на 10 130 хил. лв., а за миноритарното участие резултатът е загуба в размер на 460 хил. лв.

Сумата на активите на Групата към 31 декември 2013 г. е 404 916 хил. лв., докато към 31 декември 2012 г. същите са в размер на 390 242 хил. лв. Изменението е основно за сметка на увеличението на нетекущите активи, стойността на които към края на 2013 г. е 310 577 хил. лв. при 264 408 хил. лв. за предходния период. Паричните средства към 31 декември 2013 г. са 10 641 хил. лв. Текущите активи са в размер на 94 339 хил. лв. като основна част в тях представляват инвестициите в краткосрочни финансови активи и пари и парични еквиваленти. В структурно отношение относителният дял на нетекущите активи е 76,69 % като отбелязва незначително повишение по отношение на предходната година.

Собственият капитал в края на годината е на стойност 176 043 хил. лв., в т.ч. 150 109 хил. лв. за притежателите на собствен капитал на предприятието-майка и 25 934 хил. лв. за миноритарното участие.

Активи

Долната таблица показва основните категории активи на Групата, извлечени от консолидираните одитирани финансови отчети за 2013 и 2012., и от консолидирания неодитиран финансов отчет към 31 декември 2014

Консолидиран отчет за финансовото състояние

	Към 31 декември			Изменение	
	2014	2013	2012	2014/2013	2013/2012
	(неодитиран)	(одитиран)			
	(хил. лева)			(%)	
Активи					
Нетекущи активи					
Имоти, машини и съоръжения	208,645	216,263	199,360	-3.52%	8.48%
Инвестиционни имоти	23,428	23,054	27,124	1.62%	-15.01%
Репутация	34,459	33,393	27,035	3.19%	23.52%
Други нематериални активи	9,162	9,203	3,408	-0.45%	170.04%
Дългосрочни финансови активи	5,886	26,902	6,289	-78.12%	327.76%

Инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал	340	335	333	1.49%	0.60%
Отсрочени данъчни активи	1,225	1,427	859	-14.16%	66.12%
Нетекущи активи	283,145	310,577	264,408	-8.83%	17.46%
Текущи активи					
Материални запаси	10,098	5,591	5,412	80.61%	3.31%
Краткосрочни финансови активи	72,914	56,765	88,302	28.45%	-35.71%
Търговски други вземания	9,874	7,354	7,325	34.27%	0.40%
Вземания от свързани лица	4,696	4,373	4,141	7.39%	5.60%
Предоставени аванси	6,147	9,570	10,429	-35.77%	-8.24%
Вземания във връзка с данъци върху дохода	55	45	66	22.22%	-31.82%
Пари и парични еквиваленти	15,761	10,641	10,159	48.12%	4.74%
Текущи активи	119,545	94,339	125,834	26.72%	-25.03%
Общо активи	402,690	404,916	390,242	-0.55%	3.76%

Към 31.12.2014 г. балансовата стойност на активите на Групата е 402 690 хил. лв. За периода от началото на 2014 г. до края на декември същата година, балансовата стойност на активите намалява с близо 2,5 млн. лв. в абсолютно изражение. През 2013 г. активите нарастват спрямо края на 2012 г. с 3.76%. Дълготрайните активи нарастват като цяло през разглеждания исторически период, като към 31.12.2014 г. тяхната стойност е 283 145 хил. лв. С най-висок дял от нетекущите активи са имотите, машините и съоръженията.

Текущите активи на Групата през периода обхванат от историческата финансова информация намаляват, като в края на декември 2014 г. възлизат на 119 545 хил. лв. При текущите активи през дванадесетте месеца на 2014 г. се наблюдава сериозно нарастване на краткосрочните финансови активи, докато останалите групи са със сравнително по-малки изменения. С най-висок дял от текущите активи са краткосрочните финансови активи.

Имоти, машини и съоръжения

Видно е нарастването на дългосрочните имотите, машините и съоръженията през целия разглеждан период. Към 31 декември 2013 г. тези активи на Групата достигат 216 263 хил. лв., в сравнение с 199 360 хил. лв. и 134 192 хил. лв. съответно в края на 2012 г. и 2011 г. Отчасти това нарастване е в резултат на извършените придобивания (особено при закупуването на Хотел Астера Банско и Хотел Атлас Варна през 2012 г.). Към 31.12.2013 г. с най-голям дял, според балансовата стойност на активите, са земите (80 275 хил. лв.), следвани от сградите (67 578 хил. лв.) и машините и съоръженията (36 523 хил. лв.) и др. През последната година нарастването се дължи най-вече в резултат трансфера на активи в групата на машините и съоръженията.

В края на 2014 г. имотите, машините и съоръженията на Групата леко намаляват с 3.52% в сравнение с края на 2013 г., достигайки 208 645 хил. лв.

Краткосрочни финансови активи

Долната таблица показва разпределени по категории краткосрочни финансови активи, извлечени от консолидираният неаудитиран финансов отчет за 2014г. и консолидираните одитирани финансови отчети за 2013г. и 2012г.

	2014	2013	2012
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.
Финансови активи, държани за търгуване (отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата)			
- Ценни книжа	30 290	36 683	49 178

Кредити и вземания

- Вземания по предоставени заеми, лихви и договори за цесия	42 251	20 082	39 124
	72 541	56 765	88 302

Нарастването на краткосрочните финансови активи е валидно за деветте месеца на 2014 г. В най-голяма степен това се дължи на нарастването на вземанията по предоставени заеми, лихви и договори за цесия. Към 31 декември 2014 г. краткосрочните финансови активи на Групата достигат 72 541 хил. лв. През 2013 г. тези пасиви намаляват до 56 765 хил. лв. в сравнение с 88 302 хил. лв. съответно в края на 2012 г

Задължения и капитал

Следващата таблица излага структурата на пасивите и капитала на Групата, извлечени от консолидираните одитирани финансови отчети за 2013 и 2012г., и от консолидирания неодитиран финансов отчет към 31 декември 2014.

Консолидиран отчет за финансовото състояние	Към 31 декември			Изменение	
	2014	2013	2012	2014/2013	2013/2012
	(неодитиран)		(одитиран)		
	(хил. лева)			(%)	
Собствен капитал					
Акционерен капитал	5,236	5,236	5,236	0.00%	0.00%
Резерви	115,416	115,375	115,353	0.04%	0.02%
Неразпределена печалба	26,445	29,498	40,299	-10.35%	-26.80%
Собствен капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието майка	147,097	150,109	160,888	-2.01%	-6.70%
Неконтролиращо участие	25,465	25,934	23,470	-1.81%	10.50%
Общо собствен капитал	172,562	176,043	184,358	-1.98%	-4.51%
Пасиви					
Нетекущи пасиви					
Пенсионни задължения към персонала	135	121	135	11.57%	-10.37%
Дългосрочни финансови пасиви	146,943	139,432	119,047	5.39%	17.12%
Задължения по финансов лизинг	96	109	131	-11.93%	-16.79%
Търговски и други задължения	2,304	2,490	3,861	-7.47%	-35.51%
Отсрочени данъчни пасиви	739	926	1,157	-20.19%	-19.97%
Нетекущи пасиви	150,217	143,078	124,331	4.99%	15.08%
Текущи пасиви					
Пенсионни и други задължения към персонала	1,871	1,440	1,045	29.93%	37.80%
Краткосрочни финансови пасиви	50,813	52,121	51,828	-2.51%	0.57%
Задължения по финансов лизинг	113	104	398	8.65%	-73.87%
Търговски и други задължения	26,854	31,967	27,621	-15.99%	15.73%
Краткосрочни задължения към свързани лица	147	60	554	145.00%	-89.17%
Задължения за данъци върху дохода	113	103	107	9.71%	-3.74%
Текущи пасиви	79,911	85,795	81,553	-6.86%	5.20%
Общо пасиви	230,128	228,873	205,884	0.55%	11.17%
Общо собствен капитал, резерви и пасиви	402,690	404,916	390,242	-0.55%	3.76%

Към края на декември 2014 г. общо консолидираните неодитирани пасиви на Групата са на стойност 402 690 хил. лв. През 2013 г. размера на пасивите се увеличава с 3.76% до 404 916 хил. лв. Задълженията на Групата на консолидирана основа в края на годината възлизат на 228 873 хил. лв. През последната година те нарастват с 11.17%, като през 2012 г. са били 205 884 хил. лв. Най-значително влияние в нарастването им в абсолютна стойност имат дългосрочните финансови пасиви, които представляват и най-голямо перо.

Собствен капитал

Собствения капитал в края на 2013 г. възлиза на 176 043 хил. лв., като в сравнение с предходната година намалява с 4.51%. Собственият капитал на Групата намалява през целия разглеждан период в резултат спада при неразпределената печалба (дължащ се на отрицателните годишни финансови резултати за всяка от годините). Акционерния капитал през целия период е константен, както като цяло и резервите.

Към 31 декември 2014 г. собственият капитал е на стойност 172 562 хил. лв., като отбелязва по-малко изменение в сравнение с края на 2013 г. (тъй като Дружеството отчита по-ниска загуба, реализирана през дванадесетте месеца на годината).

Дългосрочни финансови пасиви

Тези задължения заемат най-голям дял в дългосрочните пасиви на Групата към 31 декември 2014. През цялата 2013 г. те се увеличават със 17.12% до 139 432 хил. лв. при 119 047 хил. лв. в края на предходната година. През последната година нарастването е изцяло за сметка на ръста при банковите заеми и финансиране по репо сделки (увеличават се от 70 518 хил. лв. на 94 838 хил. лв.). През годината леко намаляват задълженията по облигационните заеми, в резултат на направените погашения през годината. Трите най-значими пера в дългосрочните заеми са задълженията по банкови заеми и финансиране по репо сделки, задълженията по облигационни заеми и търговски заеми и цесии.

Условия на облигационните заеми на Групата на Холдинг Варна:

- На 16 октомври 2006 г. Холдинг Варна АД емитира облигационен заем със следните параметри:
 - Емитент, издател на емисията – Холдинг Варна АД;
 - Пореден номер на емисията – Първа;
 - ISIN код на емисията – BG 2100033062;
 - Дата на емитиране - 18 октомври 2006 г.;
 - Размер на облигационната емисия - 10 000 000 евро;
 - Брой облигации - 10 000 броя;
 - Вид на облигациите – обикновени;
 - Вид на емисията – непублична;
 - Срок на емисията – 11 години (падежи на главницата на седем части, платими на 18 октомври 2009 г., 18 октомври 2010 г., 18 октомври 2013 г., 18 октомври 2014 г., 18 октомври 2015 г., 18 октомври 2016 г. и 18 октомври 2017 г.);
 - Валута – евро;
 - Лихва - 8 % проста годишна лихва;
 - Период на лихвено плащане – веднъж годишно.

- На 14 март 2011 г. Астера I ЕАД емитира облигационен заем със следните параметри:
 - Емитент, издател на емисията – Астера I ЕАД;
 - Пореден номер на емисията – Първа;
 - Дата на емитиране – 14 март 2011 г.;
 - Размер на облигационната емисия – 5 000 хил. евро;
 - Брой облигации – 5 хил. броя;
 - Вид на облигациите – обикновени, лихвоносни, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, обезпечени;
 - Срок на емисията – 7 години (падежи на главницата на седем части, платими на: 14 септември 2012 г., 14 септември 2013 г., 14 септември 2014 г., 14 септември 2015 г., 14 септември 2016 г., 14 септември 2017 г. и 14 март 2018 г.);
 - Валута – евро;

- Лихва - 8 % на годишна база;
 - Период на лихвено плащане – 6-месечен.
- На 15 декември 2011 г. Азалия I ЕАД емитира облигационен заем със следните параметри:
- Емитент, издател на емисията – Азалия I ЕАД;
 - Пореден номер на емисията – Първа;
 - Дата на емитиране – 15 декември 2011 г.;
 - Размер на облигационната емисия – 6 000 хил. евро;
 - Брой облигации – 6 хил. броя;
 - Вид на облигациите – обикновени, безналични, лихвоносни, свободно прехвърляеми, обезпечени;
 - Срок на емисията – 8 години (падежи на главницата на пет части, платими на: 15 декември 2015 г., 15 декември 2016 г., 15 декември 2017 г., 15 декември 2018 г., 15 декември 2019 г.);
 - Валута – евро;
 - Лихва - 8 % на годишна база;
 - Период на лихвено плащане – 6-месечен.

Към 31 декември 2014 г. дългосрочните финансови пасиви нарастват до 146 943 хил. лв. в сравнение с края на 2013 година. Увеличението е в резултат на пласираната през декември емисия корпоративни облигации.

Краткосрочни финансови пасиви

Те включват текущата част от различни заеми (облигационни, банкови и търговски), както и отделно получени различни текущи кредити и лихвите по всички тях. Общо те към 31.12.2013 г. се равняват на 52 121 хил. лв. срещу 51 828 хил. лв. година по-рано. С най-голяма тежест в края на 2013 г. са краткосрочните банкови заеми и финансиране по репо сделки (29 271 хил. лв.), търговски заеми и цесии (13 430 хил. лв.) и текущата част от облигационни заеми (3 507 хил. лв.). Лихвите по заеми през годината възлизат на 5 913 хил. лв.

През дванадесетте месеца на 2014 г. краткосрочните заеми намаляват до 50 813 хил. лв.

Краткосрочни търговски задължения

Тези задължения заемат също сериозен дял в краткосрочните пасиви на Групата. Тяхната стойност в края на 2013 г. достига 31 967 хил. лв., което представлява намаление спрямо края на 2012 г. (27 621 хил. лв.). Тази група пасиви се състои от две подгрупи: финансови и нефинансови пасиви. Текущите търговски финансови пасиви заемат по-голям дял (25 065 хил. лв. в края на декември 2013 г.) и включват разнообразни търговски задължения към различни контрагенти (с най-голям дял в групата), задължения за покупка на инвестиции, задължения за покупка и изграждане на активи и др. Нефинансовите пасиви възлизат в края на 2013 г. на 6 902 хил. лв. и включват получените аванси (в размер на 5 576 хил. лв.) по сключени предварителни договори за продажба на имоти, дялове и акции и др.

През дванадесетте месеца на 2014 г. краткосрочните търговски задължения намаляват с близо 16% до 26 854 хил. лв.

Парични потоци

Таблиците по-долу представят основна информация за паричните потоци на Групата за последните три финансови години.

Консолидиран отчет за паричните потоци

	към 31 декември		
	2014	2013	2012
	<i>(неодитиран)</i>	<i>(одитиран)</i>	
	<i>(хилйди лева)</i>		
Оперативна дейност			
Постъпления от клиенти	58 880	57 799	48 815
Плащания към доставчици	(29 413)	(34 415)	(25 301)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(14 083)	(12 358)	(10 355)
Платени/възстановени данъци, нетно	(5 110)	(1 926)	(1 159)
Други плащания за оперативна дейност	255	(58)	(127)
Нетен паричен поток от продължаващи дейности	10 529	9 042	11 873
Нетен паричен поток от преустановени дейности			758
Нетен паричен поток от оперативна дейност	10 529	9 042	12 631
Инвестиционна дейност			
Придобиване на имоти, машини и съоръжения	(5 811)	(16 241)	(18 471)
Придобиване на инвестиционни имоти	(167)	-	-
Постъпления от продажба на имоти, машини и съоръжения	35	3	139
Плащания на лихви, капитализирани в стойността на имоти, машини и съоръжения	(546)	(290)	(1 543)
Придобиване на нематериални активи	(692)	(365)	(15)
Придобиване на дъщерни дружества, нетно от пари и парични еквиваленти	(1 393)	(4 842)	(46 436)
Придобиване на финансови активи	(2 750)	(1 732)	-
Придобиване на дялове в асоциирани предприятия		-	(10)
Постъпления от продажба на финансови активи	6 985	14 238	5 528
Постъпления от продажба на инвестиции в дъщерни предприятия	-	8 799	-
Плащания за бизнес комбинации	(5)	(12 959)	-
Предоставени заеми и депозити	(12 210)	(15 367)	(22 435)
Постъпления от предоставени заеми и депозити	10 244	10 532	13 411
Получени лихви	941	345	1 577
Получени/върнати аванси за придобиване на финансови активи	3 888	1 519	7 151
Получени аванси за продажба на финансови активи	700		
Предоставени аванси за придобиване на нетекущи активи	-	733	(3 002)
Получени дивиденди	11	-	481
Постъпления от продажба на цесия	-	-	72
Други плащания за инвестиционна дейност	(489)	(274)	(1 905)
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	(1 259)	(15 901)	(65 458)
Финансова дейност			
Получени заеми и депозити	59 224	48 577	89 331
Плащания по заеми и депозити	(48 385)	(29 264)	(25 804)
Плащания по финансов лизинг	(108)	(487)	(542)
Плащания на лихви	(14 323)	(10 368)	(9 043)
Постъпления от лихви		-	1
Плащания по управление на кредити	(435)	(846)	(460)
Други плащания за финансовата дейност	(121)	(271)	(165)
Нетен паричен поток от продължаващи дейности	(4 148)	7 341	53 318
Нетен паричен поток от преустановени дейности			(230)
Нетен паричен поток от финансова дейност	(4 148)	7 341	53 088
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти			
	5 122	482	261
Пари и парични еквиваленти в началото на годината	10 641	10 159	9 909
Печалба / загуба от валутна преоценка	(2)	-	(11)
Пари и парични еквиваленти в края на годината	15 761	10 641	10 159

Оперативните парични потоци на Групата са положителни през целия период обхванат от историческата финансова информация. Нетният паричен поток от оперативна дейност през 2013 г. е положителен в размер на 9 042 хил. лв. През тази година положителния нетен паричен поток намалява в сравнение с 12 631 хил. лв. през 2012 г. Това се дължи основно на увеличените плащания към персонала.

Фактически през 2013 г. няма промяна в нетния паричен поток от плащания към доставчици и постъпления от клиенти (видно, и двете нарастват с приблизително еднаква стойност). С най-голям дял в паричните постъпления от клиенти са кабелните абонати, туристическите услуги и рекламата.

През периода от януари до края на декември на 2014 г., нетният паричен поток от оперативна дейност продължава да бъде положителна величина (10 529 хил. лв.) при това отбелязвайки увеличение (за същия период на 2013 г. оперативния нетен паричен поток възлиза на 9 042 хил. лв.). Като цяло намалението на изходящите парични потоци към доставчици компенсира изцяло ръст на плащанията към персонала и данъчните плащания през дванадесетте месеца на 2014 г., което съчетано с увеличението при постъпленията от клиенти е в основата на увеличението положителен оперативен нетен паричен поток.

Нетния паричен поток от инвестиционна дейност е отрицателен през разглеждания период, обхванат от историческата финансова информация. Това се дължи на извършените инвестиции и придобити дружества и ценни книжа през периода. През 2013 г. отрицателния нетен паричен инвестиционен поток намалява до 15 901 хил. лв. в сравнение с 65 458 хил. лв. година по-рано. Това се дължи основно на по-малко заплатените средства за придобивания (от 46 436 хил. лв. през 2012 г., основно за закупуване на Хотел Астера Банско и Хотел Атлас Варна, до 4 842 хил. лв. през последната година). Групата през годината продължава да инвестира в имоти, машини и съоръжения, макар и с по-нисък темп (16 241 хил. лв. в сравнение с 18 471 хил. лв. през 2012 г.), докато постъпленията от продажба на финансови активи се увеличават (от 5 528 хил. лв. на 14 238 хил. лв. през 2013 г.).

През дванадесетте месеца на 2014 г. нетният паричен поток от инвестиционна дейност отново е отрицателен, както и през аналогичния период на 2013 г., но той намалява няколко пъти до 1 259 хил. лв. (в сравнение с 15 901 хил. лв. за аналогичния предходен период). С най-голямо значение за това са минимално платените средства за бизнескомбинации за 5 хил. лв. срещу 12 959 хил. лв. година по-рано. Също така сериозното намаление на инвестициите в имоти, машини и съоръжения (с над 10 млн. лв.) компенсира изцяло намалението при постъпленията от продажба на финансови активи (от 14 238 хил. лв. през 2013 г. на 6 985 хил. лв. през последната година), допринася за спада.

Нетните парични потоци от финансова дейност са положителни през целия период 2012 г. – 2013 г. Най-значителните финансови парични потоци са свързани с получените заеми, плащанията по получени заеми и лихвите по заеми. Нетния положителен паричен поток от финансова дейност отбелязва намаление през последната година. През 2013 г. увеличението на плащанията по заеми и лихви в сравнение с намалените близо два пъти постъпления, водят до намалението на положителния поток до 7 341 хил. лв. от 53 088 хил. лв. година по-рано.

За периода от януари до края на декември 2014 г. е регистриран отрицателен нетен паричен поток от финансова дейност в размер на 4 148 хил. лв. (срещу положителен в размер на 7 341 хил. лв. за аналогичния предходен период). Основна причина за това е продължаващата тенденция от 2013 г. за увеличението на плащанията по заеми и лихви, което компенсира изцяло получените средства, включително и от настоящата облигационна емисия.

УСЛОВИЯ НА ОБЛИГАЦИИТЕ

По-долу са изложени Условието на Облигациите (дефинирани по-долу в Условие 1 (Дефиниции), които обвързват "Холдинг Варна" АД, дружество, надлежно учредено и съществуващо съгласно законите на Република България, вписано в търговския регистър с ЕИК 103249584 ("Емитента" или "Дружеството"), от една страна, и притежателите на Облигации, от друга страна и имат силата на договор между тях, считано от регистрацията на Облигациите в Централния депозитар (дефиниран по-долу в Условие 1 (Дефиниции)).

На основание чл. 204, ал. 3 от ТЗ и Решения на общото събрание на акционерите от 02.12.2014 г. и Управителният съвет на "Холдинг Варна" АД от 09.12.2014г., Дружеството взе решение за издаване на емисия обикновени облигации при условията на частно /непублично/ предлагане.

1. Дефиниции

В настоящите Условия следните изрази имат значението, дадено по-долу:

„БФБ” е „Българска фондова борса – София” АД.

„Дата на емисията” е 12 Декември 2014г.

„Дата на лихвено плащане” е 12 (дванадесет) месеца след Датата на емисията (като първата Дата на лихвено плащане е през 2015 г.), като всяка следваща Дата на лихвено плащане е 12 (дванадесет) месеца след предходната Дата на лихвено плащане, като последната Дата на лихвено плащане съвпада с Датата на падежа; Датите на лихвени плащания са посочени в съобщението за сключения облигационен заем по чл. 206, ал. 6 от Търговския закон, обявено в търговския регистър по партидата на Емитента с акт на вписване 20141218105606.

„Дата на падежа” е 8 (осем) години след Датата на емисията, посочена в съобщението за сключения облигационен заем по чл. 206, ал. 6 от Търговския закон (подлежащо на обявяване в търговския регистър по партидата на Емитента), или 12.12.2022г..

„Дъщерно дружество” е дружество, което е (а) контролирано от друго дружество (второто дружество наричано „Контролиращо дружество”) чрез участие в капитала на Дъщерното дружество, по силата на договор или по друг начин и/или е (б) консолидирано във финансовите отчети на Контролиращото дружество.

„Емитент” има значението, посочено в преамбюла на Условията по-горе.

„Експерт” е независима банка, инвестиционен посредник или одитор, ползващи се с добра национална и международна репутация, ангажиран/а за целите на определяне на конкретно обстоятелство от Емитента.

„Информационна агенция” е информационната агенция на БФБ X3 News и/или друга информационна агенция, отговаряща на законовите изисквания за разпространение на регулирана информация от емитенти на финансови инструменти по Закона за публичното предлагане на ценни книжа, която има договор с „Холдинг Варна” за разпространение на регулирана информация.

„Облигации” или „Облигационният заем” имат значението, посочено в преамбюла на Условията по-горе.

„Облигационери” са притежателите на Облигации.

„Общо събрание” е общото събрание на Облигационерите.

„Платежен агент” е банка или друга институция, която съгласно действащото законодателство и сключените договори с Емитента обслужва плащанията по Облигациите (лихви и главница);

съгласно действащото към датата на Проспекта законодателство и правилника на Централния депозитар, функцията на платежен агент по отношение на безналични облигации се изпълнява от Централния депозитар, който извършва плащанията по облигации чрез неговите членове банки и инвестиционни посредници.

"**Работен ден**" означава всеки ден, в който търговските банки в България са отворени за осъществяване на обичайната си дейност (включително сделки с валута и депозити във валута).

„**Текуща пазарна цена**” на борсово търгувани ценни книжа е тяхната средно аритметична цена на затваряне от последните 5 (пет) борсови сесии, на които са търгувани съответните ценни книжа, без да се включва борсовата сесия в деня на определяне на Текущата пазарна цена.

"**Условия**" означава условията на Облигации във, или преимуществено във вида, в който се съдържат в потвърдения от Комисията за финансов надзор проспекти за Облигациите, които могат за в бъдеще да бъдат изменени съобразно предвидено в оригиналната редакция на Условията и/или в действащото законодателство.

"**Централен депозитар**" означава "Централен депозитар" АД, гр. София.

В настоящите Условия, освен ако не е посочено друго или ако контекстът не изисква друго, освен когато е указано обратното, позоваване на договор или документ, посочен тук, следва да се разбира като позоваване на този договор или документ, както е или би могъл периодично да бъде изменян, променян, новиран или допълван в съответствие с неговите условия.

ОБЛИГАЦИИТЕ КАТО ДЪЛГОВ ИНСТРУМЕНТ

2. Форма, деноминация, титул и прехвърляне

2.1 Форма на Облигациите

Облигациите са издадени като безналични ценни книжа, регистрирани в Централния депозитар. Притежателите на Облигациите са вписани в регистъра на Централния депозитар, който води книгата на Облигационерите.

2.2 Деноминация

Всяка Облигация има номинална стойност 1 000 (хиляда) евро.

2.3 Титул и прехвърляне

Облигациите са свободнопрехвърлими, като правото на собственост върху Облигациите се прехвърля с вписване на прехвърлянето в книгата на Облигационерите, водена от Централния депозитар.

3. Статут

3.1 Обезпечени облигации – облигационерите по настоящата емисия имат право на предпочително удовлетворяване по силата на първа по ред договорна ипотека върху недвижимите имоти, предмет на обезпечението.

3.2 Обезпечение - Облигациите са обезпечени с първи по ред договорни ипотeki върху недвижими имоти, както следва:

1. **28 089 кв.м. идеални части от правото на собственост върху УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ № I-111, 126, 127, 128, 129 /едно римско-сто и единадесет, сто двадесет и шест, сто двадесет и седем, сто двадесет и осем, сто двадесет и девет/, попадащ в квартал 1 /едно/ по плана на к.к. „Свети Свети Константин и Елена”, с площ на целия имот от 50983 /петдесет хиляди деветстотин осемдесет и три/ кв.м., при граници: УПИ II /втори/, УПИ III /трети/ и улици -**

съгласно документ за собственост, а съгласно Скица на поземлен имот № 15 – 409639-11.11.2014 г., издадена от СГКК - гр. Варна – ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 10135.2569.200 по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-92/14.10.2008 г. на изпълнителния директор на АГКК, последно изменение със заповед: КД-14-03-953/26.07.2010 г. на Началника на СГКК-Варна, с адрес на поземления имот: гр. Варна, п.к. 9000, к.к. „Св.Св.Константин и Елена”, с площ 50980 /петдесет хиляди деветстотин и осемдесет/ кв.м., трайно предназначение на територията: Урбанизирана; начин на трайно ползване: за курортен хотел, почивен дом, стар идентификатор: 10135.2569.81; 10135.2569.82; 10135.2569.83;10135.2569.84; 10135.2569.85; 10135.2569.86, номер по предходен план: квартал 1, парцел: I-111,126,127,128,12, при съседни: 10135.2569.195; 10135.2569.201; 10135.2569.108; 10135.2569.88; 10135.2569.89; 10135.2569.10; 10135.2569.16., **собственост на ЕМИТЕНТА „ХОЛДИНГ ВАРНА” АД** съгласно Нотариален акт № 81, том ХСІХ, рег. 30738, дело 23497 от 14.11.2006 г., издаден от служба по вписванията – Варна и Нотариален акт № 119, том ХСІХ, рег. 30789, дело 23540 от 14.11.2006 г., издаден от Служба по вписванията-Варна

2. **ПОЗЕМЛЕНИ ИМОТИ**, находящи се в с. Близнаци, ЕКАТТЕ 04426, община Аврен, област Варненска, с обща площ 132,747 дка (сто тридесет и два декара седемстотин четиридесет и седем квадратни метра), **собственост на ОБЕЗПЕЧАВАЩАТА СТРАНА-ИПОТЕКАРЕН ДЪЛЖНИК „КАМЧИЯ” АД** съгласно Договор за покупко-продажба на недвижим имот № 276, том IV, рег. 5305 от 06.03.2008 г., вписан в Служба по вписванията гр. Варна, както следва:

- поземлен имот с идентификатор **04426.102.179** находящ се в с. Близнаци, ЕКАТТЕ 04426, община Аврен, област Варненска по кадастрална карта, одобрена със заповед № РД – 18-16 от 29.03.2006 г. на изпълнителния директор на АК, изменена със заповед № КД -14-03-795/06.06.2007 г. на началника на СК-Варна, адрес „Камчия”, площ по кадастрална карта 12,995 дка (дванадесет декара деветстотин деветдесет и пет квадратни метра), в отдел **312** част от подотдели “д”, “2”, “2”, в териториалния обхват на дейност на Държавно лесничество “Варна”, съседни: 102.180, 102.121, 102.297, съгласно скица № 3159 / 06.06.2007 г. издадена от Служба по кадастъра – Варна и презаверена на 21.12.2007 г., а съгласно Скица №15-449549-08.12.2014 г. - поземлен имот с идентификатор **04426.102.179**, с адрес на поземления имот с. Близнаци, п.к 9132, Камчия, с площ 12994 кв.м., с трайно предназначение на територията урбанизирана, начин на трайно ползване: ниско застрояване, номер по предходен план: квартал 28, парцел VI, при съседни 04426.102.180, 04426.102.297, 04426.102.121 ;

- поземлен имот с идентификатор **04426.102.181** находящ се в с. Близнаци, ЕКАТТЕ 04426, община Аврен, област Варненска по кадастрална карта, одобрена със заповед № РД – 18-16 от 29.03.2006 г. на изпълнителния директор на АК, изменена със заповед № КД -14-03-795/06.06.2007 г. на началника на СК-Варна, адрес „Камчия”, площ по кадастрална карта 30,444 дка (тридесет декара четиристотин четиридесет и четири квадратни метра), в отдел **312** част от подотдели “ж”, “и”, в териториалния обхват на дейност на Държавно лесничество “Варна”, съседни: 102.281, 102.302, 102.292, 102.297, 102.182, съгласно скица № 3176 / 06.06.2007 г. издадена от Служба по кадастъра – Варна и презаверена на 21.12.2007 г. а съгласно Скица №15-449562-08.12.2014 г. - поземлен имот с идентификатор **04426.102.181**, с адрес на поземления имот с. Близнаци, п.к 9132, Камчия, с площ 30443 кв.м., с трайно предназначение на територията урбанизирана, начин на трайно ползване: ниско застрояване, номер по предходен план: квартал 28, парцел II-9, при съседни 04426.102.182, 04426.102.281, 04426.102.297, 04426.102.292, 04426.102.302;

- поземлен имот с идентификатор **04426.102.197** находящ се в с. Близнаци, ЕКАТТЕ 04426, община Аврен, област Варненска по кадастрална карта, одобрена със заповед № РД – 18-16 от 29.03.2006 г. на изпълнителния директор на АК, изменена със заповед № КД -14-03-795/06.06.2007 г. на началника на СК-Варна, адрес „Камчия”, площ по кадастрална карта 13,086 дка (тринадесет декара осемдесет и шест квадратни метра), в отдел **312** част от подотдели “д”,

“2”, в териториалния обхват на дейност на Държавно лесничейство “Варна”, съседи: 102.297, 102.288, 102.290, съгласно скица № 3187 / 06.06.2007 г. издадена от Служба по кадастъра – Варна и презаверена на 21.12.2007 г., а съгласно Скица №15-449569-08.12.2014 г. - поземлен имот с идентификатор **04426.102.197**, с адрес на поземления имот с. Близнаци, п.к 9132, Камчия, с площ 13086 кв.м., с трайно предназначение на територията урбанизирана, начин на трайно ползване: ниско застрояване, номер по предходен план: квартал 29, парцел I, при съседи 04426.102.288, 04426.102.290, 04426.102.297;

- поземлен имот с идентификатор **04426.102.200** находящ се в с. Близнаци, ЕКАТТЕ 04426, община Аврен, област Варненска по кадастрална карта, одобрена със заповед № РД – 18-16 от 29.03.2006 г. на изпълнителния директор на АК, изменена със заповед № КД -14-03-795/06.06.2007 г. на началника на СК-Варна, адрес „Камчия”, площ по кадастрална карта 12,012 дка (дванадесет декара и дванадесет квадратни метра), в отдел **312** част от подотдели “7”, “3”, “2”, “2”, в териториалния обхват на дейност на Държавно лесничейство “Варна”, съседи: 102.201, 102.287, 102.297, 102.199, 102.288, 102.198, 102.308, 102.287, съгласно скица № 3184 / 06.06.2007 г. издадена от Служба по кадастъра – Варна и презаверена на 21.12.2007 г., а съгласно Скица №15-449576-08.12.2014 г. - поземлен имот с идентификатор **04426.102.200**, с адрес на поземления имот с. Близнаци, п.к 9132, Камчия, с площ 12012 кв.м., с трайно предназначение на територията урбанизирана, начин на трайно ползване: за курортен комплекс, почивен дом, номер по предходен план: квартал 19, парцел VII-19, при съседи 04426.102.201, 04426.102.286, 04426.102.262, 04426.102.198, 04426.102.288, 04426.102.297, 04426.102.199;

- поземлен имот с идентификатор **04426.102.214** находящ се в с. Близнаци, ЕКАТТЕ 04426, община Аврен, област Варненска по кадастрална карта, одобрена със заповед № РД – 18-16 от 29.03.2006 г. на изпълнителния директор на АК, изменена със заповед № КД -14-03-795/06.06.2007 г. на началника на СК-Варна, адрес „Камчия”, площ по кадастрална карта 30,753 дка (тридесет декара седемстотин петдесет и три квадратни метра), в отдел **312** част от подотдели “2”, “и”, в териториалния обхват на дейност на Държавно лесничейство “Варна”, съседи: 102.215, 102.286, 102.285, 102.281, 102.301, съгласно скица № 3177 / 06.06.2007 г. издадена от Служба по кадастъра – Варна и презаверена на 21.12.2007 г., а съгласно Скица №15-449580-08.12.2014 г. - поземлен имот с идентификатор **04426.102.214**, с адрес на поземления имот с. Близнаци, п.к 9132, Камчия, с площ 30750 кв.м., с трайно предназначение на територията урбанизирана, начин на трайно ползване: комплексно застрояване, номер по предходен план: квартал 37, парцел IV-29, при съседи 04426.102.285, 04426.102.286, 04426.102.215, 04426.102.251, 04426.102.281;

- поземлен имот с идентификатор **04426.102.215** находящ се в с. Близнаци, ЕКАТТЕ 04426, община Аврен, област Варненска по кадастрална карта, одобрена със заповед № РД – 18-16 от 29.03.2006 г. на изпълнителния директор на АК, изменена със заповед № КД -14-03-795/06.06.2007 г. на началника на СК-Варна, адрес „Камчия”, площ по кадастрална карта 32,069 дка (тридесет и два декара шестдесет и девет квадратни метра), в отдел **312** част от подотдели “2”, “и”, “8”, в териториалния обхват на дейност на Държавно лесничейство “Варна”, съседи: 102.217, 102.297, 102.301, 102.214, 102.286, 102.216, съгласно скица № 3178 / 06.06.2007 г. издадена от Служба по кадастъра – Варна и презаверена на 21.12.2007 г., а съгласно Скица №15-449581-08.12.2014 г. - поземлен имот с идентификатор **04426.102.215**, с адрес на поземления имот с. Близнаци, п.к 9132, Камчия, с площ 32068 кв.м., с трайно предназначение на територията урбанизирана, начин на трайно ползване: за курортен хотел, почивен дом, номер по предходен план: квартал 37, парцел III-27,5, при съседи 04426.102.251, 04426.102.214, 04426.102.286, 04426.102.216, 04426.102.297, 04426.102.217 ;

- поземлен имот с идентификатор **04426.102.250** находящ се в с. Близнаци, ЕКАТТЕ 04426, община Аврен, област Варненска по кадастрална карта, одобрена със заповед № РД – 18-16 от 29.03.2006 г. на изпълнителния директор на АК, изменена със заповед № КД -14-03-795/06.06.2007 г. на началника на СК-Варна, адрес „Камчия”, площ по кадастрална карта 1,388 дка (един декар триста осемдесет и осем квадратни метра), в отдел **312** част от подотдели “2”,

“и”, в териториалния обхват на дейност на Държавно лесничейство “Варна”, съседи: 102.249, 102.281, 102.301, съгласно скица № 3174 / 06.06.2007 г. издадена от Служба по кадастъра – Варна и презаверена на 21.12.2007 г. а съгласно Скица №15-449596-08.12.2014 г. - поземлен имот с идентификатор **04426.102.250**, с адрес на поземления имот с. Близнаци, п.к 9132, Камчия, с площ 1388 кв.м., с трайно предназначение на територията урбанизирана, начин на трайно ползване: за курортен хотел, почивен дом, номер по предходен план: квартал 37, парцел V-8, при съседи 04426.102.281, 04426.102.251, 04426.102.249

Стойността на учреденото обезпечение, съгласно първоначалната оценка на недвижимите имоти, изготвена от независим оценител преди учредяването му, възлиза на 27 692 хил. лв. и покрива 118% от номиналната стойност на емисията.

3.3 Предсрочна изискуемост

Облигационерите имат право да изискват плащане на главница и лихви преди падежа в следните случаи:

- Емитентът/Обезпечаващата страна не учреди Обезпечението върху Недвижимите имоти, предмет на обезпечението.
- Емитентът не изпълни задължението си за допълване на Обезпечението до Минималната стойност на обезпечението (съотношението между сбора на пазарните цени на Недвижимите имоти, съгласно съответната Оценка, към остатъчната номинална стойност на Емисията, е не по – малко от 1.05:1 (едно цяло и пет стотни към едно) в 30-дневен срок от узнаване, респ. при получаване на уведомление от страна на Довереника на облигационерите, на обстоятелството за промяна в стойността на Обезпечението под Минималната стойност на обезпечението;
- Емитентът не изпълни изцяло или отчасти свое изискуемо задължение за плащане на лихви и/или главница по Емисията и това неизпълнение продължи повече от 30 (тридесет) дни от датата на падежа на съответното плащане (Просрочено плащане);
- Срещу Емитента е открито производство за обявяване в несъстоятелност, включително и в случаите на чл. 626 от Търговския закон, когато откриването на производството по несъстоятелност е по молба на Емитента;
- За Емитента е открито производство за прекратяване чрез ликвидация;

3.4 Предсрочно погасяване

Съгласно решението на Управителния съвет на “Холдинг Варна” АД от 09.12.2014г., облигационната емисия може да бъде предсрочно погасена по всяко време по искане на емитента с едномесечно предизвестие, отправено от емитента до облигационерите. В случай на предсрочно погасяване на емисията, Емитентът се задължава да изплати лихвените плащания, дължими към датата на предсрочното погасяване.

4. Лихва

4.1 Облигациите са лихвоносни, като лихва започва да се начислява при годишен лихвен процент от 5,40% (пет цяло и четиридесет стотни процента), считано от Датата на емисията (12 Декември 2014г.). Лихвата се изплаща веднъж годишно за изминал период на всяка Дата на лихвено плащане, по реда, определен в Условие 5 (*Плащания*).

4.2 Изчисляването на дължимата лихва върху номиналната стойност на Облигациите се изчислява на база конвенция ISMA Actual/Actual (Реален брой дни в периода върху Реален брой дни в годината).

Лихвеният доход за една Облигация се изчислява по следната формула:

$ЛД = (НС * ЛП * П) / \text{Реален брой дни в годината}$

където:

ЛД – сума на 12-месечния лихвен доход от една облигация;

НС – номинална стойност на една облигация;

ЛП – годишен лихвен процент

П - период, равен на реалния брой дни, изчислени като разлика между датата на предходното лихвено плащане и датата на текущото лихвено плащане.

5. Плащания

5.1 Плащания на главница и лихви

Плащането на главницата на Облигациите се извършва в евро на Датата на следните лихвени плащания, а именно: на 12 декември 2018г. - 1 500 000 EUR; на 12 декември 2019г. - 1 500 000 EUR; на 12 декември 2020г. - 3 000 000 EUR; на 12 декември 2021г. - 3 000 000 EUR; на 12 декември 2022г. - 3 000 000 EUR, което съвпада с пълния падеж на емисията.

Плащането по главницата се извършва чрез Централен Депозитар по предвидения за това ред в приложимите нормативни актове, регулации и договори.

Плащането на лихви ще се извършва на съответните Дати на лихвени плащания по реда, посочен в предходния параграф.

5.2 Лица, оправомощени да получат лихвени и главнични плащания

В случай, че не следва друго от приложимото законодателство и регулации, право да получат главнични и лихвени плащания имат Облигационерите, вписани в книгата на Облигационерите, водена от Централния депозитар, 3 (три) работни дни преди датата на съответното лихвено плащане, съответно 5 (пет) работни дни преди датата на последно лихвено/главнично плащане, което съвпада с пълния падеж на емисията.

5.3 Плащания в съответствие с приложимите закони

Всички плащания във връзка с Облигациите във всички случаи са предмет на приложимите в България данъчни и други законови и подзаконовни нормативни актове (без това да изключва предвиденото в Условие 6 (*Данъчно облагане*)). На Облигационерите няма да се начисляват комисионни или други такси във връзка с тези плащания, извън обичайните банкови такси по парични преводи.

5.4 Плащания в Работни дни

Ако Датата на падежа или която и да е Дата на лихвено плащане по Облигациите не е Работен ден, Облигационерите ще имат право да получат плащане на съответно дължимата сума не по-рано от следващия Работен ден, като няма да имат право на допълнителна лихва или друго плащане във връзка с това забавяне.

6. Данъчно облагане

Емитентът ще извършва всички плащания по Облигациите, без да удържа или приспада каквито и да е настоящи или бъдещи данъци, държавни такси или други задължения, установени от и/или дължими в полза на българската държава или органи на централната или местната власт в България, освен ако удържането или приспадането на съответните данъци, държавни такси или други задължения се изисква от закона.

Емитентът няма задължението да извършва допълнителни плащания към Облигационерите с оглед да ги компенсира за горепосочените удържания на суми.

РАЗНИ

7. Спазване на финансови съотношения

7.1 Емитентът поема задължението, докато са налице Облигации в обръщение, да спазва следните финансови показатели/съотношения (изчислявани към всяко финансово шестмесечие на консолидирана база):

- (i) Съотношение Пасиви/Активи: Максимална стойност на отношението пасиви към активи по консолидиран счетоводен баланс (сумата на текущи + нетекущи пасиви отнесени към общата сума на активите). Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение Пасиви/Активи не по-високо от 95%
- (ii) Покритие на разходите за лихви: Минимална стойност на коефициент на покритие на разходите за лихви (изчислен, като печалбата от обичайната дейност, увеличена с разходите за лихви, се разделя на разходите за лихви). Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношението Покритие на разходите за лихви не по-ниско от 1,05.
- (iii) Текуща ликвидност: Текущата ликвидност се изчислява като общата сума на краткотрайни активи в баланса се раздели на общата сума на краткотрайните пасиви. Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение на текущата ликвидност не по-ниско от 0,5.

7.2 Ако наруши 2 или повече от 2 от определените финансови съотношения, Емитентът се задължава да предприеме действия, които в срок до 6 месеца от настъпването на съответното обстоятелство да приведат показателите/съотношенията в съответствие с изискванията по Условие 7.1. Ако в този срок не се постигнат заложените параметри, Емитентът е длъжен в срок от 30 Работни дни да предложи на общото събрание на Облигационерите програма за привеждане в съответствие с изискванията. Програмата подлежи на одобрение от общото събрание на Облигационерите, като решението се взема с обикновено мнозинство от представените облигации, имащи право на глас.

При нарушение на финансовите съотношения Емитентът е длъжен да предприеме описаните по-горе действия за привеждането им в съответствие с поставените изисквания по отношение на стойностите им, но такова нарушение не води до предсрочна изискуемост на Облигационния заем.

8. Други ангажменти на Емитента

8.1 ***Поддържане на условията, за да бъдат Облигациите и обикновените акции, издадени от Холдинг Варна, допуснати/приети за търговия на БФБ***

В разумния най-кратък срок Емитентът ще подаде заявление за допускане на Облигациите до търговия на БФБ.

8.2 ***Разкриване на информация и спазване на други нормативни задължения***

Емитентът ще спазва точно всички свои задължения, следващи от Закона за публичното предлагане на ценни книжа и другото законодателство за капиталовия пазар, имащи отношение към защита на интересите на Облигационерите, включително задълженията за разкриване на вярна и пълна финансова и друга информация за инвеститорите.

9. Общо събрание на Облигационерите

9.1 ***Право на глас***

Всяка Облигация дава право на един глас в Общото събрание на Облигационерите („**Общо събрание**”). Правото на глас се упражнява от лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като Облигационери, 5 (пет) дни преди датата на Общото събрание.

9.2 *Правомощия на Общото събрание*

Общото събрание на Облигационерите има правомощията, предвидени в действащото българско законодателство, като в т.ч. взема решения относно промени в Условието на Облигационния заем съгласно Условие 13 (*Промени в Условието на Облигационния заем*), дава становище относно евентуални предложения за изменение на предмета на дейност или вида на Емитента, относно неговото преобразуване, както и издаването на нова емисия привилегирани облигации (което задължително се разглежда от Общото събрание на акционерите на Емитента). Съгласно чл. 207, т. 2 от ТЗ всяко решение на Емитента за издаване на нови облигации с привилегирован режим на изплащане, без да е налице съгласието на общите събрания на предходни неизплатени емисии облигации, е нищожно.

9.3 *Свикване*

Общо събрание се свиква от Представителя на Облигационерите (съответно Довереника на Облигационерите), с изключение на Първото общо събрание, което се свиква от Емитента.

Общото събрание на Облигационерите се свиква от Представителя на Облигационерите (съответно Довереника на Облигационерите) чрез покана, обявена в търговския регистър най-малко 10 дни преди събранието.

Общото събрание може да се свика и по искане на Облигационерите, които притежават най-малко 1/10 от емисията Облигации или от ликвидаторите на Емитента (ако за него е открита процедура по ликвидация).

9.4 *Кворум и мнозинство за приемане на решения*

Общото събрание е законно и може да приема валидни решения, обвързващи всички Облигационери от тази емисия, ако на събранието е представена най-малко ½ от издадените и непогасени Облигации. Ако Общото събрание бъде отложено поради липса на кворум, може да бъде насрочено ново заседание не по-рано от 14 дни, което е законно, независимо от представените Облигации.

Мнозинството за приемане на решенията от Общото събрание на Облигационерите е 50% плюс една от представените Облигации, с изключение на решенията за промени в параметрите на Облигационния заем, които се приемат с мнозинство от 2/3 от представените облигации.

10. *Довереник на Облигационерите*

10.1 Довереникът на облигационерите се избира от Емитента. На първото Общо събрание Облигационерите одобряват избора на Довереник, който е посочен в предложението за записване на облигации („**Довереник на Облигационерите**”), за който не са налице ограниченията по чл. 100г, ал.2 от Закона за публично предлагане на ценни книжа.

10.2 При изпълнението на задълженията си и упражняването на правомощията си съгласно тези Условия и действащото законодателство, Довереникът на Облигационерите е длъжен да взема предвид общите интереси на всички Облигационери и е длъжен да действа в най-добър интерес на Облигационерите, съобразно решенията на Общото събрание, условията на договора с Емитента и закона. Довереникът не отговаря пред облигационерите за претърпените от тях вреди, когато неговите действия или бездействия са в изпълнение на решение на общото събрание на облигационерите, взето с мнозинство повече от ½ от гласовете на облигационерите, записали заема. Договорът между Емитента и Довереника на облигационерите, който е част от проспекта на облигационната емисия, определя пълно правата и задълженията на довереника на

облигационерите спрямо емитента, задълженията на довереника спрямо облигационерите, както и задълженията на емитента към довереника на облигационерите. Наред с това, задълженията на Довереника на облигационерите са изрично уредени в чл.100ж от Закона за публично предлагане на ценни книжа.

11. Давност

С изтичане на петгодишна давност, считано от датата, на която съответната сума става дължима, се погасяват всички вземания по главници по Облигациите, а с изтичане на тригодишна давност считано от датата, на която съответната сума става дължима, се погасяват вземанията за лихви по Облигациите.

12 Нови емисии облигации

Емитентът няма право да издава нови емисии привилегирани облигации или облигации с привилегирован режим на изплащане, преди погасяване на настоящата емисия Облигации, освен с предварителното съгласие на Облигационерите. Съгласие на Облигационерите не се изисква относно издаване от Емитента на облигации, извън посочените в предходното изречение.

13. Промени в Условието

13.1 Промени в условията на облигационния заем (доколкото е допустимо от действащото законодателство) могат да се извършват от Дружеството по изключение и само с предварителното съгласие на Облигационерите, прието с решение от общото събрание на облигационерите, в съответствие с изискванията на действащото законодателство относно неговото свикване и провеждане.

13.2 *Параметри, подлежащи на промяна:*

С оглед защита интересите на облигационерите, допустими са промени в следните условия /параметри/ на емисията - датите на лихвените и главничните плащания, обезпечението; лихвения процент; размера на главничните плащания; други параметри на емисията *при условие* че промяната не води до промяна в характеристиките на Облигациите.

13.3 *Предпоставки и условия за извършване на промени:*

Промяна в горепосочените условия (параметри) на настоящата емисия Облигации може да се извърши само въз основа на решения на компетентните за това органи, по реда и при условията, посочени по-долу и в съответствие с действащото към момента на приемането им законодателство и при настъпване след датата на сключване на Облигационния заем на някое от следните условия, при което може да се направи обоснован извод, че промяната е в интерес на Дружеството и на облигационерите:

- сериозни краткосрочни ликвидни затруднения на емитента;
- съществено увеличени нетни парични потоци на емитента;
- съществено благоприятно или неблагоприятно несъответствие на очакваната с фактическата макро и микроикономическа среда, касаещо дружеството;

Посочените предпоставки не ограничават или изключват инициране на промени в условията по емисията при наличие на други такива, формулирани от поне 10% от всички облигационери или Управителния съвет на Дружеството.

13.4 *Компетентен орган, кворум и мнозинство за приемане на решение:*

С оглед обстоятелството, че ОСА на Дружеството е овластил Управителния съвет на Дружеството да извърши всички правни и фактически действия за издаване на облигациите от

настоящата емисия, УС на емитента има право да инициира промени в условията по емисията, като свика, чрез Банката-довереник, Общо събрание на облигационерите.

Инициране на промени в условията по емисията може да бъде осъществено и от поне 10% от облигационерите по емисията.

При всяко положение, дружеството не може едностранно да налага изменение в условията по емисията. Съгласно разпоредбата на чл. 207, т. 1 от ТЗ нищожно е всяко решение на Дружеството за:

- промяна в условията, при които са записани издадените облигации;
- издаване на нови облигации с привилегирован режим на изплащане, без да е налице съгласие на общите събрания на облигационерите от предходни неизплатени емисии.

Облигационерът е страна по договора за облигационен заем, с оглед на което промяна на условията между емитента и облигационерите следва да се договори, като предложението на емитента следва да се обсъди и приеме от общото събрание на облигационерите.

Следователно промени в параметрите на Облигационния заем могат да се извършват само с предварителното съгласие на Общото събрание на облигационерите от настоящата емисия при спазване на правилата за кворум и мнозинство, съгласно разпоредбата на чл. 214, ал. 5 от ТЗ. Всяко решение за промяна в параметрите на емисията облигации следва да бъде взето от Общото събрание на облигационерите с мнозинство 2/3 от представените облигации. Събранието е законно, ако на него е представена 1/2 от облигационния заем.

14. Уведомления

Уведомления до Облигационерите ще бъдат изпращани до тях чрез препоръчана експресна поща, електронна поща или куриер до предоставените от Облигационерите адреси за кореспонденция. Вместо или в допълнение на изпращането на уведомления съгласно предходното изречение, както и когато законът изисква това, уведомленията до Облигационерите ще бъдат публикувани чрез Информационната агенция, както и чрез интернет страницата на Емитента, освен когато Условията предвиждат друго относно определени уведомления или друго се изисква от закона.

15. Приложимо право и юрисдикция

15.1 Облигациите, Условията и другите договори и актове, свързани с Облигациите, както и всички извъндоговорни отношения, възникващи от или във връзка с Облигациите се уреждат от българското право.

15.2 Всички спорове, възникнали във връзка с Облигациите ще бъдат отнасяни до и решавани от компетентния съд в Република България.

ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ИНВЕСТИТОРИТЕ ОТНОСНО ОБЛИГАЦИИТЕ

Права по Облигациите

Всички Облигации са от един клас и осигуряват еднакви права на притежателите си. Основните права на Облигационерите са:

- вземания за главница, представляваща номиналната стойност на притежаваните Облигации (вж. „Условия на Облигациите: Условие 5.1 (Плащания на главница и лихва) на стр. 93 и Условие 5.2 (Лица, оправомощени да получат главнични и лихвени плащания)“ на стр. 93;
- вземания за лихви по притежаваните Облигации (вж. „Условия на Облигациите: Условие 4 (Лихва) на стр. 92 и и Условие 5.2 (Лица, оправомощени да получат главнични и лихвени плащания)“ на стр. 93;
- право на участие и право на глас в Общото събрание на Облигационерите (всяка Облигация дава право на един глас).
- право да се иска свикване на общо събрание на облигационерите – в полза на облигационери, които представляват най-малко 1/10 от съответната емисия;
- право на информация;
- право на предпочително удовлетворяване по силата на първа по ред договорна ипотека върху недвижимите имоти, предмет на обезпечението (вж. „Условия на Облигациите - Условие 3.2 (Обезпечение) на стр. 89-92) в случай на неизпълнение на задълженията на емитента по облигационния заем;
- право да поискат да бъде издадена заповед за изпълнение съгласно чл. 417, т.9 от ГПК.
- право да се удовлетворяват преди удовлетворяване на вземанията на акционерите при ликвидация на Дружеството. Едва след удовлетворяване на всички кредитори на дружеството, останалото му имущество се разпределя между акционерите, получаващи по този начин своя ликвидационен дял /чл.271 ТЗ/. Ликвидацията предполага наличие на достатъчно активи на дружеството, така че да може да погаси всички свои задължения към кредитори, в това число и облигационерите. Ако длъжникът-емитент не разполага с достатъчно имущество спрямо него следва да бъде открито производство по несъстоятелност.
- предимствено право на удовлетворяване при несъстоятелност.

Правата, предоставяни от настоящата емисия Облигации, не са ограничени от правата на други кредитори – кредитори с привилегирани вземания /вземания, обезпечени със залог или ипотека/ се удовлетворяват винаги преди всички останали кредитори. При равнопоставеност на кредитори с привилегирани вземания – удовлетворява се вземането с по-предна по ред привилегия. (вж. „Условия на Облигациите - Условие 3.2 (Обезпечение)“ на стр. 89-92. Вж. също по-долу „Инициране на принудително изпълнение срещу Емитента и удовлетворяване при принудително изпълнение или ликвидация на Емитента“ на стр.100.

Изплащане на лихви и главница

Процедури на Централния депозитар за лихвени и главнични плащания

Редът, условията и сроковете за плащането на лихвите и главницата са подробно уредени в Приложение 27 (П27) – «Процедура за извършване на надежни плащания по облигационни емисии и разпределение на дивиденди по емисии акции» към Правилника на Централния депозитар. Съгласно

Приложение 27, Емитентът изпраща заявление до Централния депозитар преди всяко плащане, в което посочва, наред с други данни, датата към която се определя състава на Облигационерите, имащи право да получат плащането; съгласно т. 3.6 от Приложение 27, три работни дни преди датата на падежа, без той да се брои, се спира прехвърлянето на облигации и Централния депозитар я блокира с цел да се определи кръга лица, имащ право на съответното плащане. Централният депозитар изготвя облигационерна книга към тази дата, в която посочва и изчислената сума за плащане към всеки Облигационер, и я предоставя на Емитента; последният превежда общата дължима сума (с отчислен данък при източника) по сметка на Централния депозитар най-късно 4 работни дни преди датата на падежа на съответното плащане.

Начинът на получаване на плащането от Облигационерите е различен в зависимост от това дали Облигациите им се водят по клиентска подсметка при инвестиционен посредник или по лична сметка на облигационера. В първия случай, плащането се извършва чрез съответния инвестиционен посредник, като въз основа на книгата на облигационерите, Централният депозитар изготвя и изпраща на всеки инвестиционен посредник, при който има открити клиентски подсметки към съответната дата, списък, съдържащ данните на Облигационерите при този посредник, с дължима сума за всеки Облигационер. Централният депозитар превежда съответните суми по сметка на съответния инвестиционен посредник на следващия работен ден след получаване на общата дължима сума от Емитента. Инвестиционните посредници от своя страна, са длъжни да изплатят сумите на Облигационерите – техни клиенти на датата на падежа на съответното плащане. Плащанията на Облигационери, чиито облигации не се водят по клиентска подсметка при инвестиционен посредник, ще се извършват чрез банка, посочена от Емитента.

Дати на издаване на Облигациите, на лихвени плащания и падеж на Облигациите

Облигационният заем е сключен на 12 декември 2014 г., след което емисията е регистрирана в Централния депозитар, с което Облигациите се считат издадени.

Датите на лихвените плащания по Облигациите са както следва: 12 декември 2015 г., 12 декември 2016 г., 12 декември 2017 г., 12 декември 2018 г., 12 декември 2019 г., 12 декември 2020 г., 12 декември 2021 г. и 12 декември 2022 г. Последната дата на лихвено плащане, която съвпада с Датата на падежа е 12 декември 2022 г.

Точните дати на сключване на Облигационния заем, на регистрацията на емисията в Централния депозитар и на лихвените плащания и падежа на Облигациите са посочени в съобщението за сключения облигационен заем по чл. 206, ал. 6 от Търговския закон, обявено в търговския регистър по партидата на Емитента.

Доходност от Облигациите

Реалната доходност, която биха реализирали потенциалните инвеститори в Облигациите обикновено ще се различава от номиналния доход, изразен в лихвения купон и ще зависи от редица фактори, в т.ч. цената на придобиване на Облигациите, периода на държане на Облигациите от конкретния инвеститор, наличието и нивото на текущата инфлация и други.

Условия за предсрочна изискуемост на Облигациите

Съгласно условията на емисията облигации и Договора за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите”, Облигационният заем ще се счита за предсрочно изискуем при настъпването на определени събития, независимо дали те са следствие на причина, извън контрола на Емитента – вж. „Условия на Облигациите - Условие 3.3 (Предсрочна изискуемост)” на стр. 92.

Условия за предсрочно погасяване на Облигациите

Съгласно условията на емисията облигации и Договора за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите”, облигационната емисия може да бъде предсрочно погасена по всяко

време по искане на емитента - вж. „Условия на Облигациите - Условие 3.4 (Предсрочно погасяване)” на стр. 92.

Инициране на принудително изпълнение срещу Емитента и удовлетворяване при принудително изпълнение или ликвидация на Емитента

Инвеститорите следва да обърнат внимание, че ако едно или повече от изброените по-долу събития, независимо дали е следствие на причина извън контрола на Емитента настъпи, Облигационния заем следва да счете за предсрочно изискуем:

1. Емитентът/Обезпечаващата страна не учреди Обезпечението върху Недвижимите имоти;
2. Емитентът не изпълни задължението си за допълване на Обезпечението до Минималната стойност на обезпечението (съотношението между сбора на пазарните цени на Недвижимите имоти, съгласно съответната Оценка, към остатъчната номинална стойност на Емисията, е не по – малко от 1.05:1 (едно цяло и пет стотни към едно) в 30-дневен срок от узнаване, респ. при получаване на уведомление от страна на Довереника на облигационерите, на обстоятелството за промяна в стойността на Обезпечението под Минималната стойност на обезпечението;
3. Емитентът не изпълни изцяло или отчасти свое изискуемо задължение за плащане на лихви и/или главница по Емисията и това неизпълнение продължи повече от 30 (тридесет) дни от датата на падежа на съответното плащане (Просрочено плащане);
4. Срещу Емитента е открито производство за обявяване в несъстоятелност, включително и в случаите на чл. 626 от Търговския закон, когато откриването на производството по несъстоятелност е по молба на Емитента;
5. За Емитента е открито производство за прекратяване чрез ликвидация;

При настъпване на горепосочените обстоятелства, Довереника на облигационерите има право да пристъпи към изпълнение върху Обезпечението на Емисията в допустимите от закона случаи и ред; в случай на невъзможност за удовлетворяване на вземанията на облигационерите, има право да предявява искиове против ЕМИТЕНТА, включително и/или да подаде молба за откриване на производство по несъстоятелност на ЕМИТЕНТА, както и всички други права, предвидени в закона.

Общо събрание на Облигационерите

Съгласно чл. 209, ал.1 от ТЗ притежателите на Облигации образуват отделна група за защита на интересите си пред Емитента. Групата на Облигационерите формира свое общо събрание на облигационерите – вж. „Условия на Облигациите - Условие 9 (Общо събрание на Облигационерите)” на стр. 94.

Облигационерите упражняват право на решаващ глас при вземане на решение за издаване на нова емисия привилегировани облигации. Съгласно чл. 207, т. 2 от ТЗ всяко решение на Емитента за издаване на нови облигации с привилегирован режим на изплащане, без да е налице съгласието на общите събрания на предходни неизплатени емисии облигации, е нищожно. Общото събрание на Облигационерите дава становище относно предложението за изменение на предмета на дейност или вида на Емитента, относно неговото преобразуване, както и издаването на нова емисия привилегировани облигации. Това становище задължително се разглежда от Общото събрание на акционерите на Емитента.

Общото събрание на Облигационерите взема решения относно промени в условията на Облигационния заем (вж. „Условия на Облигациите - Условие 13 (Промени в Условията)” на стр. 96). Общото събрание може да вземе решения и по други въпроси, касаещи Облигациите, например при случаи на неизпълнение на задълженията на Емитента по Облигациите.

Първо Общо събрание на Облигационерите

Първото Общо събрание на Облигационерите е свикано със съобщение за сключения облигационен заем по чл. 206, ал. 6 ТЗ, което е обявено в търговския регистър с акт на вписване 20141218105606.

В съобщението са определени мястото, датата, часът и дневния ред на първото общо събрание на облигационерите. Датата на провеждане на събранието е 08.01.2015 г., а мястото на провеждане е на адреса на седалището на Емитента, т.е. в гр. Варна. Общото събрание на облигационерите е потвърдило избора на Довереник на облигационерите, а именно „Тексим банк” АД, с което същият се счита за упълномощен да защитава интересите на облигационерите от емисията облигации на „Холдинг Варна” АД.

Довереник на Облигационерите

В отношенията си с Дружеството Облигационерите като група се представляват от Довереник на облигационерите. Емитентът е сключил договор с „Тексим банк” АД за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите” и е поел задължение за облигациите да бъдат прилагани съответно разпоредбите на Закона за публичното предлагане на ценни книжа относно Довереника на облигационерите - вж. „Условия на Облигациите-Условие 10 (Довереник на Облигационерите)” на стр.95.

В чл. 100 г, ал. 2 от Закона за публично предлагане на ценни книжа се съдържат ограничения относно лицата, които могат да бъдат избирани за Довереник на облигационерите, в т.ч. такива не могат да бъдат: (а) търговска банка, която е поемател на емисията облигации или довереник по облигации от друг клас, издадени от същия емитент; (б) търговска банка, която контролира пряко или непряко емитента или е контролирана пряко или непряко от емитента на облигациите; (в) търговска банка, към която емитентът или икономически свързано с него лице има условно или безусловно задължение по договор за кредит или по издадена от банката гаранция; (г) в други случаи, в които е налице или може да възникне значителен конфликт между интереса на банката или на лице, което я контролира, и интереса на облигационерите.

Довереника на облигационерите следва да извършва действия за защита на интересите на Облигационерите в съответствие с решенията на Общото събрание на облигационерите. Довереникът не отговаря пред облигационерите за претърпените от тях вреди, когато неговите действия или бездействия са в изпълнение на решение на общото събрание на облигационерите, взето с внозинство повече от ½ от гласовете на облигационерите, записали заема.

Довереника на Облигационерите има право:

- на свободен достъп до икономическата, счетоводната и правна документация на Емитента и Обезпечаващата страна, която е пряко свързана с изпълнението на задълженията на Банката по Договора или която има значение за извършването на анализа на финансовото състояние на Емитента или за преценка стойността и правната перфектност на Обезпечението;
- на свободен достъп до недвижимите имоти, предмет на Обезпечението, както и възможност да се запознава, да изисква и получава копия от всякакви документи, свързани с предоставеното Обезпечение, включително но не само такива, свързани със собствеността, наличието/липсата на правни тежести, съответствието на Обезпечението със законовите разпоредби и предписанията на компетентните органи, застрахователна полица, добавъци, общи/специални условия и др. документи, свързани със сключването и поддържането на застраховката в полза на Банката;
- на достъп до книгата на облигационерите, чиито интереси представлява.
- да свиква Общото събрание на облигационерите по реда на чл. 214 от Търговския закон.

Довереника на Облигационерите е длъжен:

- редовно, но не по-рядко от всяко тримесечие (в срок до 30 дни от края на съответното тримесечие), да анализира финансовото състояние на Емитента на облигациите с оглед способността му да изпълнява задълженията си към облигационерите.
- в срок до 30 дни от края на всяко шестмесечие да публикува в бюлетина на регулирания пазар, където се търгуват облигациите на Емитента, и да предостави на Комисията за финансов надзор (КФН) доклад за изтеклия период, съдържащ информацията по чл.100б, ал. 3 ЗППЦК относно спазването на условията по Облигационния заем, както и информацията относно:
 - a) състоянието на Обезпечението по Облигационната емисия;
 - b) финансовото състояние на Емитента с оглед способността да изпълнява задълженията си към Облигационерите;
 - c) извършените от Довереника действия в изпълнение на задълженията му;
 - d) наличието или липсата на нормативно установените пречки съгласно чл. 100г, ал. 2 от ЗППЦК
- редовно да проверява наличността и състоянието на Обезпечението;
- да отговаря писмено на въпроси на облигационерите във връзка с Емисията;
- при неизпълнение на задължение на Емитента и/или Обезпечаващата страна съгласно условията на Емисията или Договора, да публикува в бюлетина на регулирания пазар, където се търгуват облигациите, и да предостави на КФН уведомление за неизпълнението на Емитента и за действията, които предприема;
- при неизпълнение на задължение на Емитента и/или Обезпечаващата страна съгласно условията на Емисията или Договора, да предприеме необходимите действия за защита на общите права и интереси на облигационерите, включително:
 - a) да изиска от Емитента да предостави в срок до 30 (тридесет) дни, считано от получаване на уведомлението, допълнително обезпечение в такъв размер, че общата стойност на Обезпечението да е в размер по-голям или равен на Минималната стойност на Обезпечението;
 - b) да уведоми Емитента за размера на Облигационния заем, който става изискуем в случай на неизпълнение, както и в случай на просрочено плащане на определена част от паричните задължения към Облигационерите;
 - c) да пристъпи към изпълнение върху Обезпечението на Емисията в допустимите от закона случаи и ред;
 - d) в случай на невъзможност за удовлетворяване на вземанията на облигационерите, да предявява искиове против Емитента, включително и/или
 - e) да подаде молба за откриване на производство по несъстоятелност на Емитента.
- в случай, че установи спадане на стойността на Обезпечението под Минималната стойност на обезпечението (Съгласно чл. 14, ал. 4 от договора с банката довереник на облигационерите, Емитентът се задължава във всеки момент за срока на Емисията да поддържа такъв размер на Обезпечение, при който съотношението между сбора на пазарните цени на Недвижимите имоти, съгласно съответната Оценка, към остатъчната номинална стойност на Емисията, е не по – малко от 1.05:1 (едно цяло и пет стотни към едно) - „**Минималната стойност на обезпечението**”), да уведоми писмено Емитента за това, както и за размера на необходимото допълнително обезпечение в срок най-късно до края на следващия работен ден.

Договорът за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите” е достъпен за преглед от обществеността на хартиен носител на адреса на управление на Емитента – гр. Варна 9000, ул. Цар Симеон I No 31, ет. 3, както и на адреса на управление на инвестиционния посредник – гр. София, ул. Г. С. Раковски No 103.

Публикуване на финансова и друга информация, свързана с Емитента и Облигациите

Вътрешна информация и друга информация, подлежаща на незабавно публично оповестяване

Законът срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти изисква дружествата, допуснати до търговия, да разкриват вътрешна информация до края на работния ден, следващ деня, в който е настъпило събитието или дружеството е узнало за него. По смисъла на закона ”вътрешна информация” е всяка конкретна информация, която не е публично огласена, отнасяща се пряко или непряко до един или повече емитенти на финансови инструменти или до един или повече финансови инструменти (в конкретния случай – отнасяща се до Емитента или до Облигациите), ако публичното ѝ огласяване може да окаже съществено влияние върху цената на тези финансови инструменти или на цената на свързани с тях дериватни финансови инструменти. Вътрешната информация може да бъде всяка информация, която: а) посочва факти или обстоятелства, които са настъпили или обосновано може да се очаква да настъпят в бъдеще, и е достатъчно конкретна, за да се направи заключение относно възможния им ефект върху цената на финансовите инструменти или на свързани с тях дериватни финансови инструменти; б) обичайно се използва от инвеститорите при вземането на решение за инвестиране в даден финансов инструмент. Вътрешна информация могат да представляват събития като съществени сделки на Емитента, промяна в управителните и контролни органи или в контрола върху Емитента и др.

Съгласно ЗППЦК, Емитентът е длъжен незабавно да разкрива публично промените в правата на притежателите на Облигациите (ако настъпят такива), включително тези в резултат на промяна на Условието по Облигациите. Емитентът е длъжен незабавно да разкрива публично информацията за издаване на нова емисия дългови ценни книжа, включително всички свързани с нея гаранции и обезпечения.

Периодични отчети

Съгласно ЗППЦК, Емитентът следва да изготвя:

- годишен финансов отчет за дейността си в срок до 90 дни от завършването на финансовата година;
- годишен консолидиран финансов отчет за дейността си в срок до 120 дни от завършването на финансовата година;
- тримесечен финансов отчет за дейността си в срок до 30 дни от края на всяко тримесечие;
- тримесечен консолидиран финансов отчет за дейността си в срок до 60 дни от края на всяко тримесечие.

Периодичната информация, която емитентът на облигации е длъжен да разкрива пред обществеността, следва да отговаря на изискванията на ЗППЦК и Наредба № 2/2003 г. на КФН 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. Наред с друга информация, предвидени в Наредба № 2, годишният финансов отчет за дейността на Емитента следва да съдържа заверен от одитор годишен финансов отчет, одиторски доклад, годишен доклад за дейността на управителния орган, програма за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление, а тримесечният финансов отчет за дейността следва да включва междинен финансов отчет, междинен доклад за дейността на управителния орган. Предходното изречение се прилага съответно и за годишните и тримесечните консолидирани финансови отчети за дейността на Емитента.

Емитентът ще предостави на инвеститорите по реда за ракриване на регулирана информация, на регулирания пазар, където се търгуват облигациите (БФБ), както и на Комисията за финансов надзор, тримесечен отчет за спазване на условията по Облигационния заем в срок до 30 дни от края на всяко тримесечие, а за емитент, изготвящ консолидирани отчети, който се е задължил да спазва финансови показатели на консолидирана база – в срок 60 дни от края на всяко тримесечие. Отчетът ще съдържа информация относно спазването на задълженията на Емитента към Облигационерите съгласно Условията на емисията, включително за спазването на определените в Условията финансови показатели, изразходването на средствата от Облигационния заем, както и други обстоятелства, които следва да се съдържат в отчета съгласно приложимото българско законодателство или които Емитентът прецени за необходимо да оповести в този отчет.

Публикуване на регулирана и друга информация от Емитента

Вътрешната информация и периодичните отчети (наричана общо „**Регулирана информация**“) трябва да бъде разкривана пред обществеността чрез информационна агенция, осигуряваща бърз и едновременен достъп на недискриминационна база на обществеността. В рамките на едногодишен срок от разкриването по предходното изречение Дружеството трябва да държи публикувана вътрешната информация на интернет страницата си.

Регулираната информация следва да бъде представена пред КФН (едновременно с публичното ѝ разкриване).

Друга информация и уведомления до Облигационерите могат да се извършват чрез публикация в горепосочената медия или на интернет страницата на Емитента.

Информация за сделките с Облигации ще бъде публикувана и в бюлетина на БФБ, като такава информация може да бъде получена и от инвестиционните посредници, членове на БФБ.

Прехвърляне на Облигации

Прехвърлянето на Облигации има действие от вписването му в Централния депозитар.

Облигациите могат да се прехвърлят свободно, без ограничения, според волята на притежателя им. Централният депозитар извършва вписване на прехвърлителната сделка в своите регистри едновременно със заверяване на сметката за Облигации на купувача с придобитите Облигации, съответно задължаване на сметката за Облигации на продавача с прехвърлените облигации. Централният депозитар регистрира сделка, сключена на БФБ, в 2-дневен срок от сключването ѝ (Т+2), ако са налице необходимите облигации и парични средства, и не съществуват други пречки за това, и актуализира книгата за безналични облигации на емитента, която се води от него. Централният депозитар издава непрехвърлим документ за регистрация в полза на купувача на облигациите (депозитарна разписка). Документът за регистрация се предава на новия притежател на облигациите от обслужващия го инвестиционен посредник, ако такава е поискана от облигационера.

Борсови сделки с Облигации

Продажби и покупки на Облигации, приети за търговия на регулиран пазар (в конкретния случай на БФБ), могат да бъдат сключени на регулиран пазар (т.е. чрез сделка, сключена на БФБ) чрез инвестиционен посредник, лицензиран от Комисията за финансов надзор или чрез инвестиционен посредник със седалище в друга държава членка, който е уведомил Комисията по предвидения в закона ред, че възнамерява да извършва дейност в България чрез клон или при условията на свободно предоставяне на услуги.

Съгласно разпоредбите на Наредба № 38/2007 г. на КФН за изискванията към дейността на инвестиционните посредници, при приемане на нареждане инвестиционният посредник изисква от клиента, съответно от неговия представител, да декларира дали притежава вътрешна информация за финансовите инструменти, за които се отнася нареждането, и за техния емитент, ако финансовите инструменти, за които се отнася нареждането или на базата на които са издадени финансовите

инструменти - предмет на поръчката, се търгуват на регулиран пазар, дали финансовите инструменти - предмет на поръчка за продажба или за замяна, са блокирани в депозитарната институция, в която се съхраняват, дали върху тях е учреден залог или е наложен заповор, както и дали сделката - предмет на поръчката, представлява прикрита покупка или продажба на финансови инструменти.

Инвестиционният посредник няма право да изпълни нареждане на клиент, ако клиентът, съответно неговият представител, откаже да подаде декларацията по чл. 35, ал. 1 от Наредба № 38 или декларира, че сделката - предмет на нареждането, представлява прикрита покупка или продажба на финансови инструменти. Отказът по предходното изречение се удостоверява с отделен документ, подписан от клиента. Инвестиционният посредник няма право да изпълни нареждане, ако е декларирано или ако установи, че финансовите инструменти (в конкретния случай облигациите от настоящата емисия) - предмет на нареждането за продажба, не са налични по сметката на клиента или са блокирани в депозитарна институция, както и ако върху тях е учреден залог или е наложен заповор.

Забраната за изпълнение на нареждане по повод описания по-горе случай по отношение на заложените финансови инструменти не се прилага в следните случаи:

1. приобретателят е уведомен за учредения залог и е изразил изрично съгласие да придобие заложените финансови инструменти, налице е изрично съгласие на зложния кредитор в предвидените по Закона за особените залози случаи;

2. залогът е учреден върху съвкупност по смисъла на Закона за особените залози.

Забраната за изпълнение на нареждане за продажба на финансови инструменти, които не са налични по сметката на клиента, не се прилага в случаите, когато инвестиционният посредник осигури по друг начин, че финансовите инструменти, предмет на продажбата, ще бъдат доставени към деня на сепълмент на сделката, както и в други случаи, определени с наредба на КФН.

Инвестиционният посредник няма право да изпълни нареждане на клиент за сделки с финансови инструменти, ако това би довело до нарушение на Закона за пазарите на финансови инструменти, Закона срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти, Закона за дружествата със специална инвестиционна цел или други действащи нормативни актове.

Съгласно чл. 40 от Наредба № 38 за изискванията към дейността на инвестиционните посредници, инвестиционният посредник изисква от клиент, който подава нареждане за покупка на финансови инструменти, да му предостави паричните средства, необходими за плащане по сделката - предмет на нареждането, при подаване на нареждането, освен ако клиентът удостовери, че ще изпълни задължението си за плащане, както и в други случаи, предвидени в наредба.

Съгласно Правилника на БФБ сделки с ценни книжа се извършват само, ако ценните книжа не са блокирани в Централния депозитар, не е открито производство по несъстоятелност или ликвидация за емитента на ценните книжа, емитентът не е в производство по преобразуване, дълговите ценни книжа са с пълни права за получаване на дължимите лихви и са платими при настъпил падеж. Търгуването на облигациите се прекратява пет дни преди падежа на плащането за погасяване на Облигациите.

Извънборсови сделки с Облигации

Съгласно Закона за пазарите на финансови инструменти (с който се транспонира в българското законодателство европейската Директива 2004/39/ЕИО), сделките с ценни книжа, допуснати до търговия на регулиран пазар, могат да бъдат сключвани и извън този пазар - в рамките на многостранна система за търговия, организирана от инвестиционен посредник или пазарен оператор, комбинираща насрещните нареждания на трети лица за покупка и продажба на ценни книжа. Сделки с облигации, допуснати до търговия на регулиран пазар, могат да бъдат сключвани и извън регулирания пазар или многостранна система за търговия – директно и пряко между страните. За да се осъществи обаче прехвърлянето на ценните книжа в Централния депозитар, физическите и/или юридическите лица, страни по сделката, следва да представят данни и документи на лицензиран инвестиционен посредник, извършващ дейност

като регистрационен агент. Инвестиционният посредник регистрира (обявява) сделката на БФБ и извършва необходимите действия за регистрация на сделката в Централния депозитар и нейния сетълмент.

Особени случаи на прехвърляне на Облигации

Прехвърлянето на Облигации при дарение или наследяване се извършват по аналогичен ред с регистрацията на сделката в Централния депозитар от инвестиционен посредник, действащ като регистрационен агент.

Облигациите могат да бъдат залагани чрез регистрация на особен залог в Централния депозитар. В такъв случай инвестиционният посредник, при който е открита клиентската подсметка на безналичните ценни книжа на залогодателя, изпълнява искането на кредитора за тяхната продажба съгласно предвиденото в договора на инвестиционния посредник със залогодателя и зложния кредитор и превежда сумата от продажбата на ценните книжа по банковата сметка на депозитара по чл. 38 от Закона за особените залози. Извън случая от предходното изречение и при условията по чл. 35 от Закона за особените залози по писмено искане на съдебния изпълнител инвестиционният посредник подава необходимите данни в Централния депозитар за прехвърляне на ценните книжа на залогодателя от личната му сметка или от клиентската му подсметка при инвестиционния посредник в клиентска подсметка на зложния кредитор. В случаите на изпълнително производство и производство по несъстоятелност инвестиционният посредник изпълнява писменото искане на съдебния изпълнител, съответно на синдика, за продажба на ценните книжа на длъжника.

Рейтинг на Облигациите

Не се очаква да бъде присвояван рейтинг за Облигациите.

Издаване на нови облигационни емисии от същия клас

Условията на Облигациите не предвиждат специфични условия, на които следва да отговаря Дружеството за издаване на нови емисии облигации от същия клас. Докато не са погасени Облигациите, съгласие от тяхните притежатели не се изисква за издаване от Емитента за нови емисии облигации, с изключение на привилегирани облигации или облигации с привилегирован режим на изплащане (вж. Условие 12 (*Нови емисии облигации*) на стр. 96).

Участие на физически и юридически лица, участващи в емисията/предлагането.

Доколкото е известно на емитента не съществуват интереси и/или участия, включително конфликтни такива, които да са съществени за емисията/предлагането.

ИНФОРМАЦИЯ ЗА ГАРАНТА

Съгласно Решение на Съвета на директорите от 9 Декември 2014г., за обезпечаване на вземанията на облигационерите по главницата на облигационния заем, с емитент на облигациите „Холдинг Варна” АД, с обща номинална стойност в размер на 12 000 000 евро, „Камчия” АД учредяват в полза на довереника на облигационерите първа по ред договорна ипотека върху посочените в т. *Условия на Облигациите – Облигациите като дългов инструмент* от Проспекта недвижими имоти.

Отговорни лица

„Камчия” АД поема отговорност за представената в Проспекта информация относно Обезпечаващата страна. Съгласно ЗППЦК, Изпълнителният директор на Дружеството Ивелина Кънчева Кънчева – Шабан отговаря солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в изложената в Проспекта информация за гаранта. Съставителят на финансовите отчети на Дружеството отговаря солидарно с лицата по предходното изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в изготвените от него финансови отчети, а регистрираният одитор – за вредите, причинени от одитираните от него финансови отчети на „Камчия” АД. В тази връзка посочените в този параграф лица са декларирали изискуемите от чл. 81, ал. 5 ЗППЦК обстоятелства, а именно, че доколкото им е известно, съдържащата се в Проспекта информация за гаранта е вярна и пълна.

Законови определени одитори

Одитор на “Камчия” АД за периода 2012г. – 2013г. е “Приморска Одиторска Компания” ООД. Дружеството е специализирано одиторско предприятие по смисъла на Закона за независимия финансов одит, вписано в Търговския регистър с ЕИК 103599983, със седалище и адрес на управление: България, гр. Варна 9000, район Одесос, ул. „Струга” 23, е одитирало финансовите отчети за годините, приключващи на 31 декември 2013 г. и 31 декември 2012 г.

“Приморска Одиторска Компания” ООД е член на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България (регистрационен № 0086). Илия Илиев, регистриран одитор (рег. № 0483) е извършил проверката на финансовите отчети за годините, приключващи на 31 декември 2013г. и 31 декември 2012г.

Съгласно Устава и българското законодателство, одиторът, назначен да одитира финансовите отчети на „Камчия” АД, трябва да бъде избран от Общото събрание на акционерите.

През последните три години не са налице случаи, в които регистриран одитор, назначен да провери финансовия отчет на Дружеството, е подал оставка или е бил освободен от длъжност.

Избрана финансова информация

Представената финансова информация включва годишните одитирани финансови отчети на дружеството към 31.12.2012г. и 31.12.2013г., както и неодирираният финансов отчет към 31.12.2014г.

Показатели	Към 31 декември		
	2014	2013	2012
	(неодитиран)	(одитиран)	
	(хиляди лева)		
Приходи от оперативна дейност	208	250	258
Счетоводна печалба/загуба	-24	-26	-106
Нетна печалба/загуба	334	-118	-177
Сума на активите	7543	7423	8956
Нетни активи	3474	3140	3258
Основен капитал	162	162	162

Рискови фактори

Дейността на „Камчия” АД създава предпоставки за излагане на валутен, лихвен риск, кредитен и ликвиден риск. Въпреки това Дружеството не ползва финансови инструменти за намаляване на финансовите рискове

Валутен риск

Дружеството е изложено на валутен риск, поради това, че осъществява сделки, които са деноминирани в чуждестранна валута. Основните сделки, осъществявани от дружеството са деноминирани в български лева и във евро. Българският лев е привързан към еврото, поради което дружеството не е изложено на съществени валутни рискове при осъществяване на сделки в евро. По тази причина, дружеството не използва специални финансови инструменти за хеджиране на този риск.

Лихвен риск

Лихвеният риск представлява риска от колебание в размера на задълженията по заемите на дружеството, дължащо се на изменението на пазарните лихвени проценти. Дружеството ползва заемни средства, което го излага на лихвен риск

Дружеството извършва постоянен мониторинг и анализ на основни си лихвени експозиции като разработва различни сценарии за оптимизиране например рефинансиране, подновяване на съществуващи заеми, алтернативно финансиране и изчислява влиянието на промяната на лихвения процент в определен диапазон върху финансовия резултат.

Кредитен риск

Кредитният риск е рискът едната страна по финансовия инструмент да не успее да изпълни задължението си и по този начин да причини загуба на другата. Финансовите активи, които потенциално излагат дружеството на кредитен риск, са предимно вземания по продажби и предоставени лихвени заеми. Основно дружеството е изложено на кредитен риск, в случай че клиентите не изплатят своите задължения.

Политиката на дружеството в тази област е насочена към извършване на продажби на стоки и услуги на клиенти с подходяща кредитна репутация и използването на адекватни обезпечения като средства за ограничаване на риска от финансови загуби. Кредитното качество на клиентите се оценява като се вземат предвид финансово състояние, минал опит и други фактори.

Ликвиден риск

Ликвидният риск е рискът дружеството да не може да изпълни финансовите си задължения, тогава когато те станат изискуеми. Политиката в тази област е насочена към гарантиране наличието на достатъчно ликвидни средства, с които да бъдат обслужени задълженията, когато същите станат изискуеми, включително в извънредни и непредвидени ситуации. Ръководството на дружеството поддържа достатъчно свободни парични наличности с цел осигуряване на постоянна ликвидност и погасяване на задълженията на дружеството в договорените с доставчиците и другите му кредитори срокове.

Информация за обезпечаващата страна

Наименованието на дружеството, обезпечаващо със собствени имоти Облигационния заем (в размер на 12 млн. евро), издаден от „Холдинг Варна” АД е „Камчия” АД. Наименованието на последното не е променяно.

Камчия АД е акционерно дружество, регистрирано по ф.д. 7303 / 1991 на Варненски окръжен съд и вписано в Търговския регистър при Агенцията по вписванията с ЕИК 813109192. Седалището и адресът на управление на дружеството е гр. Варна, район Одесос, ул. „Цар Симеон” I № 31.

Основният предмет на дейност на „Камчия” АД е: хотелиерство, ресторантьорство, външноикономическа дейност, продажба на вносни и местно производство стоки, организиране на екскурзии в страната и чужбина

Капиталът на „Камчия” АД е 161 763 лева, разпределен в 161 763 бр. безналични, поименни акции, всяка с номинал 1 лв.

Дружеството е с неограничен срок на съществуване.

Специфични събития, които в значителна степен имат отношение към оценката на платежоспособността на гаранта, са предоставените като обезпечения (по облигационната емисия на Холдинг Варна АД) имоти на Дружеството.

Към момента на съставяне на проспекта няма заведени иски молби за откриване на производство по несъстоятелност за „Камчия” АД.

Инвестиции

Последния публикуван отчет на дружеството е одираният годишен финансов отчет „Камчия” АД към 31.12.2013г. Инвестициите на Дружеството към 31.12.2014г., са показани в следващата таблица.

Дружество	31.12.2014		31.12.2013	
	хил. лв.	%	хил. лв.	%
Дунавска коприна АД	19	4,31%	19	4,31%
Дегелина АД	52	5,39%	52	5,39%
Реал Финанс Асет Мениджмънт АД	13	5,00%	13	5,00%
Начислена обезценка	-71		-71	
Общо	13		13	

Към датата на настоящия Проспект, Съветът на Директорите на Дружеството няма поети твърди ангажименти за извърване на съществени инвестиции в бъдеще.

Преглед на стопанската дейност

Основната дейност на „Камчия” АД е свързана с хотелиерство, ресторантьорство и отдаване под наем на недвижими имоти. Дейността е със сезонен характер.

Основните приходи на „Камчия” АД са приходите от наеми, представени в следната таблица:

	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.
Приходи от наеми	174	157	152
Приходи от предоставяне на услуги	34	91	104
Други приходи	-	2	2
Общо	208	250	258

В предвид дейността на „Камчия” АД няма въведени значителни нови продукти и дейности.

Дружеството реализира приходите си на територията на страната.

Организационна структура

Към датата на последния неаудитиран финансов отчет на Дружеството (31.12.2014г.) и към датата на Проспекта, „Камчия” АД няма инвестиции в дъщерни и асоциирани предприятия, категоризирани съгласно МСС 28.

„Камчия” АД е правно-организационно зависим от “Холдинг Варна” АД, който притежава 86,98% от капитала на обезпечаващата страна. (За повече информация относно Групата на „Холдинг Варна” АД вж. Основни акционери, стр 64)

Информация за тенденциите

Не е известна значителна неблагоприятна промяна в проспектите на дружеството от датата на неговите последно публикувани одитирани финансови отчети.

На „Камчия” АД не са известни тенденции, колебания, изисквания, ангажименти или събития, които да се очаква да окажат значителен ефект върху проспектите на дружеството за текущата финансова година.

Административни, Управителни и Надзорни органи

Камчия АД има едностепенна система на управление, включваща Съвет на директорите в състав:

Име	Позиция
Ивелина Кънчева Кънчева - Шабан.....	Изпълнителен директор и член на СД
„Холдинг Варна” АД, ЕИК 103249584.....	Член на СД
Златимир Бориславов Жечев.....	Член на СД

По-долу е представено кратко описание на квалификациите и професионалния опит на членовете на Съвета на Директорите на Дружеството.

Ивелина Кънчева Кънчева - Шабан – член на СД и Изпълнителен Директор на „Камчия” АД

Бизнес адрес: гр. Варна, ул. Цар Симеон I №31

Участия в управлението и собствеността на други дружества

Дружество (юридическо лице)	Позиция
Парк билд ЕООД, ЕИК 131577613	Управител
Свети Свети Константин и Елена Холдинг АД, ЕИК 813194292	Изп. Директор и член на УС
Холдинг Варна АД, ЕИК 103249584	Изп. Директор и член на УС
Реал Финанс АД, ЕИК 121746470	Прокурис
Астера Първа Банско ЕАД, ЕИК 202558290	Изп. Директор и член на СД

„Холдинг Варна” АД, ЕИК 103249584. - член на Съвета на Директорите на „Камчия” АД

Бизнес адрес: гр. Варна, ул. Цар Симеон I №31

Участия в управлението и собствеността на други дружества

Към 31.12.2014г. „Холдинг Варна” АД е акционер или съдружник в следните дружества:

Име на дъщерното Предприятие	31.12.2014 участие в %
Варна Риълтис ЕАД	100.00%
Пампорово Пропърти ЕООД	100.00%
Голф Плюс ЕООД	100.00%
Св. Св. Константин и Елена Холдинг АД	50.73%
М Сат кейбъл ЕАД	100.00%
Камчия АД	86.98%

ИП Реал Финанс АД	70.55%
УД Реал Финанс Асет Мениджмънт АД	100.00%
ТПО ЕООД	100.00%
Медийна група Черно Море ЕООД	100.00%

Към момента „Холдинг Варна” АД е член на управителен, контролен орган, прокурист или висш ръководен състав на следните дружества:

<u>Дружество</u>	<u>ЕИК</u>	<u>Позиция</u>
Елпром - термо АД	124038327	Член на СД

В съвета на Директорите Холдинг Варна АД се представлява от изпълнителните директори на дружеството – Ивелина Кънчева - Шабан и Милчо Близнаков.

Милчо Петков Близнаков – представляващ «Холдинг Варна» АД като член на Съвета на Директорите на «Камчия» АД

Бизнес адрес: гр. Варна, ул. Цар Симеон I №31

Участия в управлението и собствеността на други дружества

<u>Дружество (юридическо лице)</u>	<u>Позиция</u>
Премиер фонд АДСИЦ, ЕИК 148006882	Член на Съвета на Директорите
Триленд АД, ЕИК 148121468	Член на Съвета на Директорите

Златимир Бориславов Жечев – член на Съвета на Директорите на „Камчия” АД

Бизнес адрес: гр. Варна, ул. Цар Симеон I №31.

Участия в управлението и собствеността на други дружества

<u>Дружество (юридическо лице)</u>	<u>Позиция</u>
Свети Свети Константин и Елена Холдинг АД, ЕИК 813194292	Член на НС
Холдинг Варна АД, ЕИК 103249584	Член на УС
Акрон Студио ООД, ЕИК 200412644	Съдружник
Бар Профешънълс ООД, ЕИК 202991893	Съдружник

Конфликти на интереси на административните, управителните и надзорни органи

По отношение на членовете на СД, в това число физическото лице, представляващо „Холдинг Варна” АД в Съвета на директорите на Камчия АД и съгласно изявленията, направени от тях, не съществуват реални или потенциални конфликти на интереси между задълженията им към Дружеството от една страна и техните частни интереси или задължения от друга страна.

Практика на ръководните органи

Дружеството няма одитен комитет към момента на изготвяне на Проспекта.

„Камчия” АД не е публично дружество по смисъла на чл. 110 от ЗППЦК и в тази връзка не е задължен да спазва режима/режимите за корпоративно управление в своята страна по регистрация.

Дружеството извършва дейността си в съгласие със законите и подзаконовите нормативни актове на страната. На тяхната основа и с цел доразвиване и конкретизиране на нормативната уредба, “Камчия” АД е разработило и прилага свой вътрешен акт – Устав.

Главни акционери

По смисъла на § 1, т. 13 от Закона за публично предлагане на ценни книжа, Контрол е налице, когато едно лице:

а) 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

б) може да определя пряко или непряко повече от половината от членовете на управителния или контролния орган на едно юридическо лице; или

в) може по друг начин да упражнява решаващо влияние върху вземането на решения във връзка с дейността на юридическо лице.

В горепосочения смисъл юридическото лице, което упражнява пряк контрол върху “Камчия” АД е “Холдинг Варна” АД (мажоритарен акционер на гаранта).

Няма физически лица, които да контролират пряко Дружеството в горепосочения смисъл.

Доколкото е известно на Дружеството, не съществуват физически или юридически лица, или групи от такива лица, които да упражняват пряк или косвен контрол върху „Холдинг Варна” АД.

Начини за ограничаване на възможна злоупотреба, за да не се злоупотребява с този контрол са предвидени в следните разпоредби:

Съгласно, чл.240а от Търговския закон, акционери, притежаващи поне 10 на сто от капитала на дружеството могат да предявяват иск за търсене на отговорност от членове на Съвета на директорите за вреди, причинени на дружеството.

Съгласно чл.223, ал. 1, Общото събрание на акционерите може да бъде свикано и от акционери, които повече от три месеца притежават акции, представляващи поне 5 на сто от капитала.

Съгласно чл.223, ал. 2, ако в едномесечен срок от искането по ал. 1 на акционерите, притежаващи поне 5 на сто от капитала, то не бъде удовлетворено или ако общото събрание не бъде проведено в 3-месечен срок от заявяване на искането, окръжният съд свиква общо събрание или овластява акционерите, поискали свикването, или техен представител да свика събранието.

Съгласно Чл. 223а. ал. 1, акционери, които повече от три месеца притежават акции, представляващи поне 5 на сто от капитала на дружеството, могат след обявяване в търговския регистър или изпращане на поканата да включат и други въпроси в дневния ред на общото събрание.

На гаранта не са известени договорености, които може да доведат до промяна на контрола на “Камчия” АД.

Операционен и финансов преглед

Годишните финансови отчети за разглежданите периоди са изготвени в съответствие с изискванията на Международните счетоводни стандарти, издание на Комитета за международни счетоводни стандарти и приети за приложение от Европейския съюз.

Одитираните от регистриран одитор одиторски доклади, за всеки от периодите, за които се изискват одитирани финансови отчети, са предоставени в Търговския регистър към Агенция по вписванията. Изброените в този параграф документи ще бъдат предоставени при поискване на всеки потенциален инвеститор. Финансовият отчет към 31.12.2014г. е неодитиран към датата на Проспекта.

Отчет за финансовото състояние	Към 31 декември		
	2014	2013	2012
	(неодитиран)	(одитиран)	
	(хиляди лева)		
Активи			
Нетекущи активи			
Имоти, машини и съоръжения	4,714	4,741	4,762
Инвестиционни имоти	487	487	487
Инвестиции	13	13	13

Дългосрочни вземания	162	152	-
Нетекущи активи	5,376	5,393	5,262
Текущи активи			
Финансови активи	0	0	1,655
Вземания и предоставени аванси	2,078	1,971	1,984
Парични средства	89	59	55
Текущи активи	2,167	2,030	3,694
Общо активи	7,543	7,423	8,956

Дългосрочните активи на „Камчия” АД са основно имоти, машини и съоръжения, които възлизат на над 85% от нетекущите активи на дружеството.

От текущите активи - най-голям дял заемат вземанията и предоставените аванси, запазвайки сравнително еднакъв размер през трите години на разглеждания период.

Отчет за финансовото състояние	Към 31 декември		
	2014	2013	2012
	<i>(неодитиран)</i>	<i>(одитиран)</i>	
	<i>(хиляди лева)</i>		
Капитал			
Основен капитал	162	162	162
Резерви	1,643	1,643	1,643
Натрупана печалба	1,669	1,335	1,453
Общо капитал	3,474	3,140	3,258
<i>Среднопретеглен брой акции</i>	<i>161,763</i>	<i>161,763</i>	<i>23,470</i>
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Получени заеми	-	-	1,136
Отсрочени данъчни пасиви	45	10	25
Нетекущи пасиви	45	10	1,161
Текущи пасиви	4,024	4,273	4,537
Общо пасиви	4,069	4,283	5,698
Общо капитал и пасиви	7,543	7,423	8,956

Дългосрочните пасиви съставляват едва 1.12% от общо пасивите на дружеството за 2014г. (съответно 0.23% през 2013г. и 20.37% през 2012г.).

Краткосрочните пасиви намаляват през разглеждания исторически период, съответно с 5.83% през 2014г. и с 5.82% през 2013, в сравнения с предходните периоди.

Отчет за приходите и разходите	1 януари - 31 декември		
	2014	2013	2012
	<i>(неодитиран)</i>	<i>(одитиран)</i>	
	<i>(хиляди лева)</i>		
Приходи от продажби	208	250	258
Други приходи	492	-	-
Разходи за външни услуги	(78)	(67)	(92)
Разходи за персонала	(83)	(81)	(86)
Разходи за материали	(41)	(95)	(105)

Разходи за амортизация	(28)	(27)	(26)
Други разходи	(2)	(6)	(55)
Общо разходи по икономически елементи	(232)	(276)	(364)
Финансови приходи	134	175	164
Финансови разходи	(233)	(282)	(250)
Печалба/ (Загуба) преди данъци	369	(133)	(192)
Приходи (Разходи) за данъци върху печалбата	(35)	15	15
Печалба/(Загуба) за периода	334	(118)	(177)
Друг всеобхватен доход, нетно от данък	0	0	0
Общ всеобхватен доход за периода	334	(118)	(177)
<i>Доход на акция, лева</i>	<i>2.06</i>	<i>(0.73)</i>	<i>(1.10)</i>

Основните приходи на „Камчия” АД са приходите от наеми, като към 31.12.2014г приходите намаляват с 42 хил. лв. спрямо 2013г. През 2014г. дружеството отчита допълнителни приходи в резултат от отписани задължения и продажба на нетекущи активи на стойност 492 хил. лв.

Оперативните разходи на „Камчия” АД намаляват през целият тригодишен период, обхванат от историческата справка, съответно с 15.94% през 2014г и 24.18% през 2013г. Финансовите разходи на дружеството са с най-висока стойност през 2013г.

Към 31.12.2014 г. дружеството реализира нетна печалба в размер на 334 хил. лв., дължащо се на по-високите през 2014г. приходи, реализирани от отписани задължения и продажба на нетекущи активи. През финансовите 2013г и 2012г Дружеството отчита нетна загуба в размер на 118 хил. лв. през 2013г. и нетна загуба от 177 хил. лв. през 2012г.

Отчет за паричните потоци

	към 31 декември		
	2014 (неодитиран)	2013 (одитиран)	2012
	(хиляди лева)		
Наличности от парични средства на 1 януари	59	55	88
Парични потоци от оперативна дейност			
Постъпления от клиенти и други дебитори	270	333	288
Плащания на доставчици и други кредитори	(113)	(179)	(216)
Плащания, свързани с трудови възнаграждения	(76)	(74)	(79)
Изплатени/възстановени данъци	(67)	(68)	(64)
Други плащания от оперативна дейност	(1)	(2)	-
Нетни парични потоци от оперативна дейност	13	10	(71)
Парични потоци от инвестиционна дейност			
Придобиване на имоти, машини и съоръжения	(1)	(6)	(6)
Предоставени заеми/депозити	-	-	(1 115)
Постъпления от предоставени заеми/депозити	-	-	1 605
Получени лихви	-	-	251
Придобиване/продажба на финансови активи	-	1 655	1 880
Получени дивиденди	18	12	-
Получени/предоставени аванси за придобиване на ИМС	-	(128)	(3 002)
Плащания на неустойки по договори за придобиване на ИМС	(477)	(267)	(1 914)
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	(460)	1 266	(2 301)
Парични потоци от финансова дейност			
Получени заеми/депозити	498	395	5 625

Платени заеми	(21)	(1 650)	(3 002)
Платени лихви	-	(12)	(275)
Други плащания за финансова дейност	-	(5)	(1)
Нетни парични потоци от финансова дейност	477	(1 272)	2 347
Изменение на наличностите през годината	30	4	(25)
Загуба от валутни операции	-	-	(8)
Парични наличности в края на годината	89	59	55

Нетният паричен поток от оперативна дейност към 31.12.2013г. възлиза на 10 хил. лв., докато година по-рано същият е в размер на (71) хил. лв. (през 2014г. същият достига 13хил. лв.).

През разглежданият тригодишен период Дружеството генерира положителен паричен поток от инвестиционна дейност единствено през 2013г. – в размер на 1 266 хил. лв.

Нетният паричен поток от финансова дейност през 2014г. е 477 хил. лв., през 2013 г. е (1 272) хил. лв., а през 2012г. е 2 347 хил. лв.

Паричните наличности през последният период (2014г.) нарастват с 30 хил. лв., като достигат 89 хил. лв.

Финансови отчети

Годишните финансови отчети на дружеството, заедно с одиторските доклади и поясненията към отчетите за 2012г., и 2013г. могат да бъдат намерени в Търговския регистър при Агенция по вписванията на адрес: www.brra.bg.

Одитирана историческа годишна финансова информация

Историческата годишна финансова информация за периода 2012г. - 2013г. е одитирана. Представената финансова информация за 2014г. е неодитирана към датата на Проспекта.

Откога е последната финансова информация

Последната финансова информация за гаранта е от 31.12.2014г. и е неодитирана

Междинна и друга финансова информация

В представената за гаранта информация няма междинна информация за Дружеството.

Правни и арбитражни производства

“Камчия” АД не е страна по каквито и да било производства, в това число държавни, правни или арбитражни производства (включително висящи или такива, за които Дружеството има информация, че ще бъдат образувани), които могат да имат или са имали, през последните 12 месеца, предхождащи датата на този документ, съществени последици върху гаранта и/или за финансовото състояние или рентабилността му.

Значителна промяна във финансовата или търговска позиция на гаранта

От датата на последния одитиран годишен финансов отчет – 31.12.2013г. до датата на проспекта няма значителна съществени промени във финансовото и търговско състояние на гаранта.

Допълнителна информация

Акционерен капитал

Към 31.12.2014 г. основният капитал на дружеството е 161 763 лв., изцяло внесен, разпределен в 161 763 бр. безналични, поименни акции с номинална стойност 1 лева всяка една.

Учредителен договор и устав

„Камчия” АД е акционерно дружество, регистрирано по ф.д. 7303 / 1991 на Варненски окръжен съд, вписано в Търговския регистър при Агенцията по вписванията с ЕИК 813109192. Седалището и адресът на управление на дружеството е гр. Варна, район Одесос, ул. „Цар Симеон” I № 31.

Предметът на дейност на дружеството е посочен в чл. 5, ал. 1 от Учредителния акт. Той е: хотелиерство, ресторантьорство, външноикономическа дейност, продажба на стоки от внос и местно производство, организиране на екскурзии в страната и чужбина, предоставяне на транспортни, информационни, комунално-битови, рекламни, спортни, анимационни, културни и други видове допълнителни услуги, свързани с международния и вътрешен туризъм.

Съгласно чл.5, ал. 2 от устава - „Камчия” АД може да сключва договори от всякакъв вид и да извършва в страната и чужбина сделки от всякакъв вид, включително да придобива и отчуждава недвижими и движими вещи и вещни права, ценни книги, права върху изобретения, търговски марки, ноу-хау и други обекти на интелектуална собственост, разрешени от закона.

Съгласно чл.5, ал. от устава – Дружествата може да открива клонове /представителства, филиали и агенции/ и да участва в дружества с местни и чуждестранни физически и юридически лица в България и чужбина.

Освен горепосочените разпоредби в Устава на дружеството, няма други разпоредби, касаещи целта на гаранта.

Учредителният акт (Уставът) на “Камчия” АД може да бъде намерен в Търговския регистър при Агенция по вписванията на адрес: www.brra.bg.

Съществени договори

Няма сключени значителни договори, които не са сключени в процеса на обичайната дейност на гаранта, които могат да доведат до задължение или право на някой член на групата, което е съществено за възможността на гаранта да посрещне задължението си към държателите на ценни книжа по отношение на ценните книжа, които се емитират.

Информация за трети лица и изявление от експерти, и декларация за всякакъв интерес

Не са използвани изявления и доклади от експерти от трета страна в Документа извън отговорните за изготвянето на информацията за гаранта лица.

Показвани документи

По време на периода на валидност на настоящия документ, посочените по-долу документи могат да бъдат разгледани, както следва:

1. Устав на “Камчия” АД – в Търговския регистър при Агенция по вписванията - на електронната страница;
2. Доклад на независимия одитор за 2012г. и 2013г. – в Търговския регистър при Агенция по вписванията - на електронната страница;
3. Годишни финансови отчети на “Камчия” АД за 2012г. и 2013г. – в Търговския регистър при Агенция по вписванията - на електронната страница.
4. Годишен финансов отчет на “Камчия” АД за 2014г. – на хартиен носител в офиса на дружеството – гр. Варна, ул. “Цар Симеон I” No 31, ет. 3.

ДАНЪЧНО ОБЛАГАНЕ

Данъчно облагане на доходите от Облигации

Информацията, изложена в тази част относно определени данъчни аспекти, свързани с Облигациите и определени данъци, които се дължат в Република България, е приложима по отношение на притежателите на Облигации, в това число местни и чуждестранни лица за данъчни цели.

Местни юридически лица са юридическите лица, учредени съгласно българското законодателство, както и европейските акционерни дружества (Societas Europaea), учредени съгласно Регламент (ЕО) № 2157/2001 г. и европейските кооперации (European Cooperative Society), учредени съгласно Регламент (ЕО) № 1435/2003 г., чието седалище е в България и които са вписани в български регистър.

Местни физически лица са физическите лица, без оглед на гражданството, чиито постоянен адрес е в Република България или които пребивават в Република България повече от 183 дни през всеки 12-месечен период. Местни са също лицата, чийто център на жизнен интереси (който се определя от семейството, собствеността, мястото на осъществяване на трудова, професионална или стопанска дейност или мястото, от което лицето управлява собствеността си) се намира в Република България, както и лица, изпратени в чужбина от българската държава, нейни органи и/или организации, български предприятия и членовете на техните семейства.

Местните юридически и физически лица са общо наричани по-долу **“Български притежатели”**.

Чуждестранни лица (юридически и физически) са лицата, които не отговарят на горните дефиниции. Тези лица са общо наричани по-долу **“Чуждестранни притежатели”**.

Настоящото изложение не е изчерпателно и има за цел единствено да послужи като общи насоки, поради което не следва да се счита за правен или данъчен съвет към който и да е притежател на Облигации. Емитентът настоятелно препоръчва на потенциалните инвеститори да се консултират с данъчни и правни консултанти за относимите към тях данъчни последици, включително относно данъчното облагане в България на доходите, свързани с Облигациите, и данъчният режим на придобиването, собствеността и разпореждането с Облигации.

Посочената по-долу информация е съобразена с действащата нормативна уредба към датата на този Проспект и АВС Финанс не носи отговорност за последващи промени в законодателството или практиката на данъчните органи при облагане на доходите от Облигации.

Режимът на облагане на доходите на Облигационерите се определя според действащото българско законодателство и по-специално Закона за данъците върху доходите на физическите лица („ЗДФЛ”) и Закона за корпоративното подоходно облагане („ЗКПО”).

Доходите на инвеститорите от Облигациите могат да бъдат под формата на лихви и/или при продажба преди падежа на емисията – под формата на положителна разлика между продажната цена и цената на придобиване.

Български притежатели

Данъци, дължими от местни физически лица

Доходите на инвеститорите – физически лица се облагат по реда на ЗДФЛ.

Съгласно чл. 13, ал. 1, т. 9 от ЗДФЛ, доходите на физическите лица, произтичащи от лихви и отстъпки от корпоративни облигации, не подлежат на данъчно облагане.

Съгласно чл. 13, ал. 1, т. 2, буква “в”, във връзка с чл. 33, ал. 3 и 4 от ЗДДФЛ доходите на физическите лица от продажба или замяна на корпоративни облигации, представляващи сумата от реализираните през годината печалби, определени за всяка конкретна сделка, намалена със сумата от реализираните през годината загуби, определени за всяка конкретна сделка подлежат на данъчно облагане. Реализираната печалба/загуба по предходното изречение за всяка сделка се определя, като продажната цена се намалява с цената на придобиване на финансовия актив.

Данъци, дължими от местни юридически лица

Доходите на Облигационерите – юридически лица се облагат по реда на ЗКПО.

Брутният размер на получените лихви по облигациите, както и доходите от продажбата им преди падежа на емисията, представляващи положителната разлика между продажната цена и отчетната стойност, се включват в облагаемата основа, въз основа на която се формира данъчната основа за определяне на данъка по реда на ЗКПО. Начинът на определяне на облагаемата печалба, данъчните ставки, декларирането и внасянето на данъците се извършва в съответствие с действащите разпоредби на ЗКПО.

Съгласно българското законодателство, някои категории институционални инвеститори са освободени от облагане с корпоративен данък изобщо (в това число и по отношение на доходите им от лихви и отстъпки от облигации, и от разпореждане с финансови активи). Такива данъчни преференции са предвидени по отношение на колективните инвестиционни схеми и лицензираните инвестиционни дружества от затворен тип (чл. 174 от ЗКПО), приходите на универсалните и професионалните пенсионни фондове, фондовете за допълнително доброволно пенсионно осигуряване, фондовете за допълнително доброволно осигуряване за безработица и/или за професионална квалификация (чл. 160, ал. 1, чл. 253, ал.1 и чл. 310, ал. 1 от Кодекса за социално осигуряване).

Чуждестранни притежатели

Данъци, дължими от чуждестранни физически и юридически лица

По принцип, чуждестранните физически лица са данъчно задължени както за доходи от лихви, както и от продажба, замяна или друго възмездно прехвърляне на корпоративни облигации от източници в България, когато не са реализирани чрез определена база в страната.

Окончателният данък е в размер на 10% и се определя върху brutната сума на получените лихви, съответно върху положителната разлика между продажната цена на облигациите и документално доказаната цена на придобиването им (чл. 8, ал. 8, чл. 37, ал. 1, т. 3 и т. 12, ал. 2 и ал. 4 във вр. чл. 46, ал. 1 ЗДДФЛ).

Предвидено е изключение от принципа за облагане по отношение на чуждестранни физически лица, установени за данъчни цели в държава - членка на Европейския съюз, както и в друга държава - страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство. Те са приравнени като статут с местните физически лица и се ползват със същите преференции, като съгласно чл. 37, ал. 7 във вр. чл. 13, ал. 1, т. 9 ЗДДФЛ, лихвите по корпоративни облигации, получени от тези лица, също са необлагаем доход, но доходите от продажба, замяна или друго възмездно прехвърляне на облигации се облагат по общия ред с окончателен данък в размер на 10% (чл. 37, ал. 1, т. 12, ал. 4 във вр. чл. 46, ал. 1 ЗДДФЛ).

По отношение на печалбата си от място на стопанска дейност в Република България или от разпореждане с имущество на такова място на стопанска дейност, чуждестранните юридически лица подлежат на данъчно облагане на общо основание по реда, предвиден в ЗКПО като данъчнозадължени лица (начинът на определяне на облагаемата печалба, данъчните ставки, декларирането и внасянето на данъците се извършва в съответствие с действащите разпоредби на ЗКПО).

Съгласно ЗКПО, доходите на чуждестранните юридически лица от лихви или разпореждане с облигации, когато не са реализирани чрез място на стопанска дейност в страната, подлежат на облагане с окончателен данък при източника в размер на 10%, който се начислява върху brutния размер на лихвите,

съответно върху положителната разлика между продажната им цена и тяхната документално доказана цена на придобиване (чл. 195 във вр. чл. 12, ал. 2 и 3 и чл. 200, ал. 2 ЗКПО).

Данъчно облагане на доходите от акции

Представената по-долу информация е съобразена с действащата нормативна уредба към датата на този Проспект и Емитентът не носи отговорност за последващи промени в законодателството или практиката на данъчните органи при облагане на доходите от акции.

Режимът на облагане на доходите на акционерите се определя според действащото българско законодателство и по-специално ЗДДФЛ и ЗКПО. Дефинициите на местни и чуждестранни юридически и физически лица са представени в началото на раздела.

Доходите на инвеститорите от акции могат да бъдат под формата на дивиденди и/или при продажба на акции – под формата на положителна разлика между продажната цена и цената на придобиване (капиталова печалба).

Капиталови печалби

Съгласно разпоредбите на ЗДДФЛ, не се облагат получените от български физически лица или чуждестранни физически лица, установени за данъчни цели в държава – членка на Европейския съюз или в друга държава, принадлежаща към Европейското икономическо пространство, доходи от сделки с акции и права на публични дружества, извършени на регулиран български пазар на финансови инструменти, включително сключени при условията и по реда на търгово предлагане по смисъла на ЗППЦК („Разпореждане с финансови инструменти”) (чл. 13, ал. 1, т. 3 във вр. §1, т. 11 от ДР на ЗДДФЛ и чл. 37, ал. 7 ЗДДФЛ).

Доходите от сделки с акции (реализираната капиталова печалба), както и изобщо с финансови активи, получени от чуждестранни физически лица от трети държави, извън горепосочените, се облагат с окончателен данък в размер на 10% върху облагаемия доход (чл. 37, ал. 1 и чл. 46, ал. 1 ЗДДФЛ).

С реализираната капиталова печалба от сделки с акции и права на регулиран пазар (вкл. и в случай на търгово предлагане) се намалява счетоводният финансов резултат при определяне на данъчния финансов резултат на юридическите лица, които подлежат на облагане по реда на Закона за корпоративното подоходно облагане (чл. 44, ал. 1 във вр. §1, т. 21 от ДР на ЗКПО).

Следва да се има предвид обаче, че загубата от сделки с акции и търгуеми права, реализирана на регулиран български пазар на финансови инструменти, не се признава за целите на данъчното облагане и финансовият резултат се преобразува (увеличава се) с нея (чл. 44, ал. 2 ЗКПО).

Не се облага с данък при източника капиталовата печалба с източник от България, реализирана от чуждестранни юридически лица (чл. 196 ЗКПО).

Данъчните облекчения по отношение на печалбата от сделки с финансови инструменти не се прилагат по отношение на сделки, които не са Разпореждане с финансови инструменти (например покупко-продажби, сключени на извънборсов пазар извън случая на търгово предлагане, независимо че съгласно борсовия правилник подлежат на регистрация/оповестяване на Борсата). Доходите от продажба на Акции при такива сделки, реализирани в България от чуждестранни лица, са обект на данъчно облагане в България. Освен ако не се прилага спогодба за избягване на двойното данъчно облагане, тези доходи се облагат с данък при източника в размер на 10% върху положителната разлика между продажната цена на Ациите и тяхната документално доказана цена на придобиване. Доходът от продажба на Акции при такива сделки, реализиран от български лица, подлежи на данъчно облагане в съответствие с общите правила на ЗКПО и ЗДДФЛ.

Доходи от дивиденди

Доходите от дивиденди, разпределяни от Дружеството на Български притежатели (с изключение на български търговски дружества) и на Чуждестранни притежатели (с изключение на

чуждестранни юридически лица, които за данъчни цели са местни лица на държава членка на Европейския съюз или на държава, която е страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство), се облагат с данък в размер на 5% върху brutния размер на дивидентите (чл. 38, ал. 1 във вр. чл. 46, ал. 3 ЗДДФЛ и чл. 194, ал. 1 във вр. чл. 200, ал. 1 ЗКПО).

Доходите от дивиденти, разпределяни в полза на български търговски дружества, за данъчни цели не се признават за приходи и се изключват от данъчния финансов резултат на тази категория български лица (чл. 27, ал. 1, т. 1 ЗКПО).

Данъчното третиране на доходите от дивиденти, изплатени в полза на чуждестранни юридически лица, които за данъчни цели са местни лица на държава членка на Европейския съюз или на държава, която е страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство следва да бъде уредено в законодателството на съответната държава членка на ЕС или страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство. Доходите на тези лица не се облагат с данък при източника в България, с изключение на случаите на скрито разпределение на печалбата (чл. 194, ал. 3, т. 3 ЗКПО).

Спогодби за избягване на двойното данъчно облагане

Чуждестранният притежател може да подлежи на освобождаване, възстановяване или ползване на данъчен кредит на целия или част от българския подоходен данък, ако между България и държавата, за която той е местно лице, е в сила спогодба за избягване на двойното данъчно облагане („СИДДО“).

Процедурата по прилагане на данъчните облекчения за чуждестранни лица, предвидени във влезли в сила СИДДО, е уредена в глава шестнадесета, раздел III от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс. Когато общият размер на реализираните доходи надвишава 500 000 лв., чуждестранното лице следва да удостовери пред българските органи по приходите наличието на основания за прилагане на СИДДО. Чуждестранният притежател на Акции има право да ползва съответното данъчно облекчение, като за целта подаде искане по образец, придружено с доказателства, удостоверяващи: 1) че е местно лице за държавата, с която България е сключила съответната спогодба за избягване на двойното данъчно облагане (чрез подаване на удостоверение, издадено от данъчните органи на съответната държава, или по друг начин, в съответствие с обичайната практика на чуждестранната данъчна администрация); 2) че е притежател на дохода от Ациите (чрез подаване на декларация); 3) че не притежава място на стопанска дейност или определена база на територията на Република България, с които приходите от дивиденти са действително свързани (чрез подаване на декларация); и 4) че са изпълнени всички приложими изисквания на съответната СИДДО (чрез представяне на официален документ или друго писмено доказателство).

Освен това, на българските органи по приходите следва да бъде представена допълнителна документация, удостоверяваща вида, размера и основанията за получаване на дохода; така относно доходи от дивиденти, могат да бъдат представени решението на Общото събрание на акционерите за разпределянето на дивиденти и документ, удостоверяващ броя притежавани акции (напр. депозитарна разписка). Искането за прилагане на спогодбата за избягване на двойното данъчно облагане, придружено от необходимите документи, трябва да бъде подадено до българските органи по приходите за всеки Чуждестранен притежател незабавно след приемане на решението от Общото събрание на акционерите, одобряващо разпределянето на дивиденти. Ако българските органи по приходите откажат освобождаване от облагане, Дружеството е задължена да удържи пълния размер от 5% на дължимия данък за изплатените дивиденти. Акционерът, чието искане за освобождаване от данъчно облагане е отказано, може да обжалва решението.

В случай, че общият размер на дивидентите или някакъв друг доход, платени от Холдинг Варна, не надхвърля 500 000 лева за една година, Чуждестранният притежател не е длъжен да подава искане за прилагане на СИДДО до българските органи по приходите. Той трябва обаче да удостовери пред Дружеството наличието на горепосочените обстоятелства и да представи горепосочените документи, удостоверяващи основанията за прилагане на СИДДО от страна на Дружеството.

Разпределянето на дивиденди под формата на нови акции не подлежи на данъчно облагане, т.е. върху разпределението на печалбата на Холдинг Варна под формата на допълнителни новоиздадени акции не се дължи данък.

Дружеството поема отговорност за удържането на данъци при източника при всички случаи, когато е налице предвидено в нормативната уредба задължение за това.

Задължения за удържане на данък

Дружеството ще удържа и внася данък при източника, в случаите предвидени в действащото данъчно законодателство, съгласно представената по-горе в настоящия раздел, информация. Когато платецът на доходите не е задължен да удържа и внася данъка, той се внася от получателя на дохода.

ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА ОБЛИГАЦИИТЕ

Въведение

На основание чл. 204, ал. 3 от ТЗ и Решения на общото събрание на акционерите от 02.12.2014 г. и Управителният съвет на “Холдинг Варна” АД от 09.12.2014г., Дружеството взе решение за издаване при условията на частно /непублично/ предлагане на 12 000 бр. облигации, всяка една с номинална и емисионна стойност от 1 000 евро. Облигациите са безналични, лихвоносни, обезпечени, с годишна лихва 5.40%, амортизация на главницата и падеж през 2022 г. които да бъдат допуснати до търговия съгласно условията в този Проспект (“Допускане до търговия”).

Облигациите на “Холдинг Варна” АД са с присвоен ISIN код: BG2100012140

В най-кратък срок след регистрацията на облигациите в Комисията за финансов надзор, Дружеството ще заяви Облигациите за приемане за търговия на БФБ.

Сделките по покупко-продажбата на облигациите ще могат да се сключват на Основен пазар на БФБ, Сегмент за облигации, на БФБ всеки работен ден, в рамките на работното време на БФБ.

Емисията Облигации е втора по ред емисия облигации. Към датата на този Проспект Емитента има издадени предходни емисии облигации. *За повече информация вж. „Обща информация – Предходни емисии облигации” на стр. 132).*

Упълномощен инвестиционен посредник

Допускането до търговия („Листването”) се организира и осъществява от „Централна кооперативна банка” АД, в качеството ѝ на упълномощен инвестиционен посредник и Агент по листването (“Агент по листването), съгласно условията, съдържащи се в Договора за инвестиционно посредничество между “Холдинг Варна” АД и „ЦКБ” АД („Договор за **Инвестиционно Посредничество**”).

Допускане до търговия

Допускането до търговия на облигациите на “Холдинг Варна” АД е въз основа на решение на Управителния съвет на Дружеството.

Настоящият Проспект е за допускане до търговия на облигациите, единствено в Република България. Чуждестранни инвеститори, които не са местни лица и възнамеряват да закупят облигации, трябва да се запознаят с приложимите закони в техните юрисдикции.

Българските инвеститори, както и чуждестранните инвеститори (доколкото това е допустимо за последните съгласно горния параграф) ще имат възможността да закупват облигации на равни начала, при спазване на условията и реда, изложени по-долу.

Към датата на проспекта облигациите на “Холдинг Варна” АД не са допуснати до търговия на друг регулиран пазар.

Пласиране и поемане

Допускането до търговия регулиран пазар на облигациите от настоящата емисия се организира и осъществява от ИП „Централна кооперативна банка” АД, с адрес: гр. София, ул. „Г.С.Раковски” № 103.

Няма субекти, съгласяващи се да поемат емисията на базата на твърд ангажимент, както и няма субекти, съгласяващи се да пласират емисията без твърд ангажимент или при условията на договореност за „полагане на максимални усилия”. Всички книжа са били успешно пласирани при условията на първично частно пласиране чрез ИП „Централна Кооперативна Банка” АД.

Задълженията на Агента по листването се свеждат до допускането на Облигациите до търговия на регулиран пазар.

Етапи и срокове на допускането до търговия

По-долу е представена информация за очаквания график относно допускането до търговия:

Публикуване на този Проспект на електронната страница на Дружеството (www.holdingvarna.com)	на или около 29 май 2015 г.
Решение на Съвета на директорите на БФБ за допускане на облигациите до търговия	на или около 4 юни 2015 г.
Начало на търговията с облигациите на Основен пазар на БФБ	на или около 12 юни 2015 г.

Горепосоченият график е само индикативен и подлежи на промени. За начало на търговията с облигации на БФБ се счита датата, посочена в решението на Съвета на директорите на БФБ. При настоящото допускане до търговия, Проспекта може да бъде публикуван, само ако Комисията за финансов надзор го е потвърдила.

Цена на облигациите

С решение на Управителния съвет на Дружеството ще бъде определена цена на въвеждане на облигациите за търговия. Цената на въвеждане на облигациите за търговия ще бъде посочена в Решението на Съвета на Директорите на БФБ за допускане на Облигациите до търговия.

Разкриване на информация във връзка с допускането до търговия

След потвърждаването на Проспекта от КФН, той ще бъде публикуван в електронна форма, при спазване на нормативните изисквания, на интернет страницата на Дружеството (www.holdingvarna.com). Освен ако е предвидено друго в настоящия раздел, информация относно промени в горепосочения график на допускането до търговия, както и всякакви промени в обстоятелства, свързани с допускането до търговия, която подлежи на разкриване пред публиката съгласно този Проспект или съгласно приложимото законодателство, ще се публикува като съобщение, публикувано на посочената по-горе интернет страница. Ако са налице и други нормативни или регулативни изисквания за уведомяване и/или публикуване на такава информация, те ще бъдат съответно спазвани.

Брой на Облигациите, които се допускат до търговия

Настоящото допускане до търговия е за 12 000 /дванадесет хиляди/ броя обикновени облигации, всяка една с номинална стойност и емисионна стойност от 1 000 евро. Облигациите са безналични, лихвоносни, обезпечени, с годишна лихва 5.40%, амортизация на главницата и падеж през 2022 г.

Не се предвижда възможност за промяна на броя на облигациите, за които се иска допускане до търговия.

Подаване на поръчки за покупко-продажба на Облигациите

Поръчки за покупка/ продажба на Облигациите (попълнени и подписани от инвеститорите) могат да се подават чрез лицензиран инвестиционен посредник, който изпълнява подадените поръчки по реда на постъпването им и спазвайки условията им.

Видове Поръчки:

- Лимитирана поръчка – поръчка за покупка/ продажба на определен брой Облигации по зададена лимитирана цена или по-добра от нея. Приоритетите на лимитираните поръчки са: първи приоритет – цена (това означава, че поръчките за покупка, съдържащи по-висока цена спрямо тези с по-ниска, имат предимство); втори приоритет – време на въвеждане (означава предимство на по-рано въведените поръчки спрямо по-късно въведените, ако те имат еднакви цени).
- Пазарна поръчка – поръчка за покупка/ продажба на определен брой Облигации за предварително определена от инвеститора сума. Приоритет на пазарните поръчки е единствено времето на въвеждане.

Съдържание на Поръчките

Поръчките ще имат следното минимално съдържание: (а) трите имена, ЕГН, постоянен адрес, съответно фирма/наименование, идентификационен код БУЛСТАТ, данъчен номер, седалище и адрес на инвеститора и на неговия представител, а ако инвеститорият е чуждестранно лице – аналогични идентификационни данни, включително личен/осигурителен номер за физическо лице, и номер на вписване или друг аналогичен номер на юридическо лице; (б) емитент (Холдинг Варна АД) и ISIN код на Облигациите; (в) при лимитирана поръчка – предлагана цена на облигация, брой Облигации и обща стойност на Поръчката; при пазарна поръчка – общата стойност на Поръчката; (г) посочване на инвестиционен посредник или попечител, чрез който ще бъдат заплатени придобитите Облигации; (д) дата, час и място на подаване на Поръчката; (е) подпис на лицето, което подава Поръчката, или на неговия законов представител или пълномощник.

Необходими данни и документи при подаване на Поръчка

Към Поръчката се прилагат най-малко посочените по-долу документи, съгласно инструкциите на инвестиционните посредници, чрез които се подават Поръчките:

- от български юридически лица – заверени от законния им представител копие на удостоверение за актуална търговска или друга регистрация (и копия от документи относно идентификационен номер (БУЛСТАТ), ако такъв не е виден от документите за регистрация);
- от чуждестранни юридически лица – копие от регистрационния акт (или друг идентичен удостоверителен документ, доказващ съществуването/учредяването на лицето) на съответния чужд език, съдържащ пълното наименование на юридическото лице, дата на издаване и адрес на юридическото лице; имената на лицата, овластени да го представляват, придружени с превод на тези документи на български или английски език;
- от български физически лица – заверено от тях копие от документа им за самоличност;
- от чуждестранни физически лица – копие от страниците на паспорта, съдържащи информация за пълното име; номер на паспорта; дата на издаване (ако има такава в паспорта); дата на изтичане (ако има такава); националност; адрес (ако има такъв в паспорта) и копие на страниците на паспорта, съдържащи друга информация и снимка на лицето, както и превод на тези документи на български или английски език.

Поръчката може да бъде подадена и чрез пълномощник, който се легитимира с документ за самоличност, ако е физическо лице, или с удостоверение за актуално състояние, регистрационен акт или други аналогични документи (в зависимост от това дали е местно или чуждестранно юридическо лице), и представя и изрично нотариално заверено пълномощно, като прилага съответно и документите относно инвеститора-упълномощител, изброени по-горе.

Инвеститорите трябва да бъдат предупредени, че инвестиционните посредници, чрез които се подават Поръчките, в съответствие с приложимите нормативни актове, своите общи условия и практика, имат правото да изискват от тях да предоставят паричните средства, необходими за покупка на заявените в Поръчката облигации и свързаните с покупката разходи, заедно с подаването на Поръчката или да докажат наличието на такива средства.

Инвестиционните посредници, чрез които се подават Поръчките, в съответствие с приложимите нормативни актове, своите общи условия и практика, имат правото да изготвят и изискват попълването на определени от тях форми на поръчки, включващи и допълнителни данни, както и представянето на допълнителни документи съгласно закона и техните вътрешни правила, както и да откажат приемането на Поръчки, ако не са удовлетворени от вида, формата, валидността и други обстоятелства, свързани с представените им документи. Агента по листването и инвестиционните посредници имат правото, в определени случаи, да приемат Поръчки и без да са приложени към тях всички изискуеми приложения, когато информацията, която би била установена от непредставения документ, им е известна от друг източник и те нямат основание да се съмняват в актуалността на така известната им информация.

Подаване на поръчки чрез „Централна Кооперативна Банка” АД

„Централна Кооперативна Банка” АД ще приема Поръчки от инвеститорите в долуизброените свои офиси:

<u>Град</u>	<u>Адрес</u>
Асеновград	гр. Асеновград , ул. "Речна" №8
Благоевград	гр. Благоевград, ул."Васил Левски" №13
Бургас	гр. Бургас, ул."Конт Андрованти" №4
Варна	гр. Варна, бул."Съборни" №58А
Велико Търново	гр. В.Търново, ул."Н.Габровски" №4
Видин	гр. Видин, ул."Акад.Ст.Младенов" №4
Враца	гр. Враца, ул."Лукашов" №5
Габрово	гр. Габрово, ул."Брянска" №54
Добрич	гр.Добрич, бул. "България" №1
Казанлък	гр. Казанлък, бул."23 ПШ полк" №3
Костенец	гр. Костенец, ул "Търговска" № 11А
Кърджали	гр. Кърджали, ул. "Републиканска" №47
Ловеч	гр. Ловеч, ул."Проф.Иширков "№10
Монтана	гр. Монтана, бул. "3-ти март" №59
Несебър	гр. Несебър, ул. "Струма" №23
Пазарджик	гр. Пазарджик ул."Есперанто" №7
Плевен	гр. Плевен, ул. "Васил Левски" №150
Пловдив	гр. Пловдив, ул. "Бетовен" №5
Пловдив - Марица	гр. Пловдив, ул. "Янко Сакъзов" №44
Разград	гр. Разград, ул. "Ст.Караджа" №7
Русе	гр. Русе, пл. "Хан Кубрат" №1
Свищов	гр. Свищов ул. "Цар Освободител" №5А
Севлиево	гр. Севлиево, ул. "Стоян Бъчваров" №4
Силистра	гр. Силистра, ул."Раковски" №1
Сливен	гр. Сливен, пл. "Ал. Стамболийски" №1
София -Запад	гр. София, бул."П.Владигеров", бл. 442
София - град	гр. София, ул."Раковски" №103
София -Химимпорт	гр. София, ул."Стефан Караджа" № 2
София - Юг	гр. София, ул."Емине" №23
София - Дондуков	гр. София, бул. "Княз Ал.Дондуков" № 7 Б
София - Дървеница	гр. София, бул. "Св.Климент Охридски" №7
София - Централен	гр. София, ул. "Гургулят" №18
София - Възраждане	гр. София, пл. "Възраждане" №3
София - Стамболийски	гр. София, бул. "Стамболийски" №47
София - Мадрид	гр. София, ул. "Макгахан" №51
Стара Загора	гр. Ст.Загора, ул. "Кольо Ганчев" №54
Троян	гр. Троян, ул. "Т.С.Раковски" №44
Търговище	гр. Търговище, ул. "В. Левски" №5
Хасково	гр. Хасково, ул."Скопие" №1
Шумен	гр. Шумен, бул."Славянски" №13А
Ямбол	гр. Ямбол, пл. "Освобождение" №7

Разходи за инвеститорите във връзка с покупко-продажба на Облигациите

Инвеститорите поемат за своя сметка разходите за такси и комисионни на инвестиционните посредници, чрез които ще подават поръчка за покупка/ продажба на облигации на Дружеството, разплащателните институции, „Българска Фондова Борса-София” АД и „Централен Депозитар” АД.

Инвеститорите следва да се информират от обслужващите ги банки и инвестиционни посредници относно конкретния размер на дължимите им такси и комисионни, включително относно размера на допълнителните разходи за сметка на клиентите (в това число такси за БФБ или Централния депозитар).

При желание инвеститорите могат да получат удостоверителни документи – депозитарни разписки – за притежаваните от тях облигации. Издаването на депозитарни разписки се извършва от Централния депозитар чрез съответния инвестиционен посредник по искане на облигационера и съгласно правилника на Централния депозитар и вътрешните актове на посредника. Депозитарните разписки се получават след заплащане на такса, съгласно тарифата на съответния инвестиционен посредник.

Прекратяване, спиране или отлагане на борсовата търговия с облигации от регулативните институции

Разпоредбата на чл. 212, ал. 1, т. 4 ЗППЦК дава възможност на Комисията за финансов надзор, съответно на заместник-председателя на КФН, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност” („Заместник-председателя”), да спрат за срок до 10 последователни работни дни или спрат окончателно продажбата или извършването на сделки с определени ценни книжа (включително с Акциите на БФБ или извън нея), когато се установи, че във връзка с Облигациите, поднадзорни лица, определени категории техни служители и други лица, са извършили или извършват дейност в нарушение на ЗППЦК, на актовете по прилагането му, на решения на КФН или на Заместник-председателя, както и когато се възпрепятства упражняването на контролна дейност от КФН или от Заместник-председателя или са застрашени интересите на инвеститорите.

Съгласно чл. 85, ал. 4 ЗППЦК, Комисията за финансов надзор може по реда на чл. 212 ЗППЦК да спре окончателно публичното предлагане или търговията с ценните книжа, като откаже да одобри допълнението към проспекта, ако не са спазени изискванията на ЗППЦК и актовете по прилагането му (съгласно чл. 85, ал. 2 ЗППЦК в периода между издаване на потвърждението на проспекта и крайния срок на публичното предлагане или започването на търговията на регулиран пазар в зависимост от това, кое от обстоятелствата възникне по-късно емитентът, предложителят или лицето, което иска допускане на ценните книжа до търговия на регулиран пазар, са длъжни най-късно до изтичането на следващия работен ден след настъпването, съответно узнаването на съществено ново обстоятелство, значителна грешка или неточност, свързани със съдържашата се в проспекта информация, които могат да повлияят на оценката на предлаганите ценни книжа, да изготвят допълнение към проспекта и да го представят в Комисията).

Съгласно чл. 100ю, ал. 1, т. 5 ЗППЦК заместник-председателя може да спре търговията на регулиран пазар с определени ценни книжа за не повече от 10 дни, ако има достатъчно основания да смята, че разпоредбите на глава Шеста „а” ЗППЦК и на актовете по прилагането ѝ са нарушени, а съгласно чл. 100ю, ал. 1, т. 6 ЗППЦК – забрани извършването на търговията на регулиран пазар, ако разпоредбите на глава Шеста „а” ЗППЦК и на актовете по прилагането ѝ са нарушени или има достатъчно основания да смята, че са нарушени.

Аналогично, в случай на неспазване на определени условия, включително задълженията за разкриване на регулирана информация, съгласно чл. 92з, ал. 1, т. 4 ЗППЦК, Комисията за финансов надзор (освен правомощията, които има по силата на други разпоредби на ЗППЦК или актовете по прилагането му) може да спре допускането до търговия на БФБ на облигациите за не повече от 10 последователни работни дни за всеки отделен случай, ако има достатъчно основания да смята, че разпоредбите на закона или актовете по прилагането му са били нарушени.

КФН, съответно Заместник-председателят, съгласно разпоредбите на чл. 118, ал. 1, т. 4 и 9 от Закона за пазарите на финансови инструменти, може да спре търговията с финансови инструменти или да отстрани от търговия финансови инструменти, когато се установи, че инвестиционен посредник, негови служители, лица, които по договор изпълняват ръководни функции, лица, които сключват сделки за сметка на посредника, както и лица, притежаващи квалифицирано участие, са извършили или

извършват дейност в нарушение на този закон, на актовете по прилагането му, на правилника или други одобрени от заместник-председателя вътрешни актове на регулираните пазари на финансови инструменти, на решения на КФН или на Заместник-председателя, както и когато се възпрепятства упражняването на контролна дейност от КФН или от Заместник-председателя, или са застрашени интересите на инвеститорите.

Съгласно разпоредбата на чл. 37, ал. 1, т. 2 от Закона срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти, за предотвратяване и преустановяване на административните нарушения по цитирания закон, за предотвратяване и отстраняване на вредните последици от тях, както и при възпрепятстване упражняването на контролна дейност от комисията или от Заместник-председателя, или при застрашаване интересите на инвеститорите, Заместник-председателят може да спре търговията с определени финансови инструменти.

БФБ, съгласно разпоредбите на чл. 91 от Закона за пазарите на финансови инструменти, може да спре търговията с финансови инструменти или да отстрани от търговия финансови инструменти, които не отговарят на изискванията, установени в правилника за дейността на Борсата, ако това няма да увреди съществено интересите на инвеститорите и надлежното функциониране на пазара.

Приемане на Облигациите за търговия на БФБ

Едновременно с потвърждаването на Проспекта от Комисията за финансов надзор, емисията облигации ще бъде вписана в публичния регистър. След това, Дружеството или Агента по листването ще подаде заявление до БФБ за приемане на всичките 12 000 бр. облигации за борсова търговия на Основния пазар, сегмент Облигации. Борсовата търговия с Облигациите ще може да започне на определената от Съвета на директорите на БФБ дата.

Краен срок за търговията с облигации на БФБ

Съгласно разпоредбата на чл. 37, ал. 1, от Правилника на „Българска Фондова Борса – София“ АД, крайният срок за търговията с облигации е 5 (пет) работни дни преди падежа, респективно крайната дата на емисията.

Друга информация

Депозитар

“Централен Депозитар” АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Три уши” № 10, ет. 4 е дружество, което по силата на закона води националния регистър за безналични ценни книжа в България и извършва, освен другото, услуги по клиринг и сетълмент на сделки с безналични ценни книжа.

Довереник на облигационерите

„Тексимбанк“, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. „Тодор Александров” № 141 е довереник на облигационерите.

Маркет-мейкър при търговията с Облигации на БФБ

Емитентът не възнамерява да ангажира инвестиционни посредници, които да действат като маркет-мейкър по отношение на борсовата търговия с Облигациите.

Други емисии ценни книжа едновременно с допускането до търговия

Холдинг Варна АД не възнамерява да емитира и/или предлага облигациите или други ценни книжа чрез подписка или частно пласиране, едновременно или почти едновременно с настоящото допускане до търговия.

Индикация за наличието на предложения за задължително поглъщане/ вливане

Емитентът няма индикации за наличието на някакви предложения за задължително поглъщане/вливане и/или правила за принудително изкупуване или разпродажба по отношение на ценните книжа.

ИНКОРПОРИРАНЕ ЧРЕЗ ПРЕПРАЩАНЕ

Този Проспект препраща (инкорпорира чрез препращане по смисъла на чл. 28 от Регламент 809/2004/ЕО на Европейската комисия за прилагане на Директива 2003/71/ЕО за проспектите) към следните документи, които се считат за част от Проспекта:

1. *Одитиран годишен консолидиран финансов отчет на Холдинг Варна АД за 2013 година, включващ:*

- Доклад на независимия одитор за извършения одит на финансовия отчет;
- Консолидиран отчет за финансовото състояние към 31 декември 2013 година;
- Консолидиран отчет за всеобхватния доход към 31 декември 2013 година;
- Консолидиран отчет за паричните потоци към 31 декември 2013 година;
- Консолидиран отчет за промените в собствения капитал към 31 декември 2013 година;
- Бележки към консолидирания финансов отчет за годината, приключваща на 31 декември 2013.

2. *Одитиран годишен консолидиран финансов отчет на Холдинг Варна АД за 2012 година, включващ:*

- Доклад на независимия одитор за извършения одит на финансовия отчет;
- Консолидиран отчет за финансовото състояние към 31 декември 2012 година;
- Консолидиран отчет за всеобхватния доход към 31 декември 2012 година;
- Консолидиран отчет за паричните потоци към 31 декември 2012 година;
- Консолидиран отчет за промените в собствения капитал към 31 декември 2012 година;
- Бележки към консолидирания финансов отчет за годината, приключваща на 31 декември 2012.

4. *Неодитиран консолидиран финансов отчет на Холдинг Варна АД към 31 декември 2014 година, включващ:*

- Консолидиран отчет за финансовото състояние към 31 декември 2014 година;
- Консолидиран отчет за всеобхватния доход към 31 декември 2014 година;
- Консолидиран отчет за паричните потоци към 31 декември 2014 година;
- Консолидиран отчет за промените в собствения капитал към 31 декември 2014 година;
- Бележки към консолидирания финансов отчет към 31 декември 2014 година.

5. Устав на Холдинг Варна АД.

Всяко изявление, съдържащо се в документ, инкорпориран чрез препращане в този Проспект ще се счита за изменено или отменено, доколкото това се налага, от изявление, съдържащо се в този документ или от изявление в документ с по-близка дата, също инкорпориран чрез препращане в Проспекта.

ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

Въведение

Холдинг Варна е със статут на публично дружество, вписан в регистрите на КФН и по отношение на него се прилагат някои специални разпоредби на Закона за публичното предлагане на ценни книжа относно емитенти на ценни книжа.

Съгласно своя Устав, "Холдинг Варна" АД издава обикновени (непривилегировани), поименни, безналични, с право на глас и свободно прехвърляеми акции. В тази връзка всички издадени акции на Холдинг Варна са обикновени, даващи право на притежателите им на 1 (един) глас в Общото събрание на акционерите, на дивидент при разпределяне на печалбата и на ликвидационен дял в случай на прекратяване на Емитента, пропорционално на номиналната им стойност.

Предмет на дейност на Холдинг Варна

Предметът на дейност на Холдинг Варна, така както е определен в Устава (чл. 9), включва:

- 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.

Акционерен капитал и Акции

Към датата на настоящия Проспект, регистрираният капитал на Холдинг Варна е 5 235 900 (пет милиона двеста тридесет и пет хиляди и деветстотин) лева, разпределен в 5 235 900 (пет милиона двеста тридесет и пет хиляди и деветстотин) обикновени, поименни, безналични, свободно прехвърляеми Акции, даващи право на глас, право на дивидент, право на ликвидационен дял и с номинална стойност 1 (един) лев всяка една.

Всички издадени Акции са напълно изплатени.

Към датата на този документ правата по Акциите не са ограничени от права, предоставяни от други ценни книжа, издадени от Дружеството, или от сключени от него договори. Дружеството не предвижда издаването на инструменти или сключването на договори, които да ограничават правата по Акциите. Поради това, че всички Акции дават равни права на своите притежатели, Основните акционери имат права на глас в Общото събрание, които са равни (еднакви) с тези на всички останали акционери в Холдинг Варна.

Извън посоченото по-горе, промяна на правата на притежателите на Акции (доколкото е допустимо от закона и ако не произтича от промяна на закона) следва да се извърши от Общото събрание на акционерите чрез изменение на Устава. Поради това, че Акциите на Дружеството са от един единствен клас (и ако и доколкото не бъдат издадени акции от друг клас), промяна на правата по Акциите би довело до промяна на правата на всички акционери. Уставът на Дружеството не съдържа изрични разпоредби относно промяна на правата на притежателите на Акции.

Уставът на Дружеството не забранява издаването на привилегировани акции – по решение на общото събрание, дружеството може да издава акции без право на глас, с гарантиран и/или допълнителен

дивидент, гарантирана ликвидационна квота или други. Поради статута на публично дружество, "Холдинг Варна" АД не може да издава акции с повече от един глас или на акции с допълнителен ликвидационен дял. Правата по Акциите не са ограничени от правата, предоставяни от други ценни книжа, издадени от Емитента, или от сключени от нея договори. Холдинг Варна не предвижда издаването на инструменти или сключването на договори, които да ограничават правата по Акциите.

Съгласно Устава на Дружеството, акциите на Холдинг Варна са безналични. Към датата на този документ „Холдинг Варна“:

- няма акции, които не представляват внесен капитал;
- има собствени акции, държани от самото Дружество, няма акции на дружеството, държани от негови дъщерни предприятия;
- Дружеството няма издадени конвертируеми, заменяеми ценни книжа или варианти; няма права за придобиване или задължения за издаване на акции/капитал на Дружеството.

Няма промяна в акционерния капитал и броя издадени акции на Холдинг Варна за последните три финансови години.

Одитор

"Грант Торнтон" ООД, специализирано одиторско предприятие по смисъла на Закона за независимия финансов одит, вписано в Търговския регистър с ЕИК 831716285, със седалище и адрес на управление: България, гр. София 1421, район Средец, бул. „Черни връх“ 26, е одитирало консолидираните финансови отчети за годините, приключващи на 31 декември 2013 г., 31 декември 2012 г. и 31 декември 2011 г.

"Грант Торнтон" ООД е член на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България (регистрационен № 032). Марий Апостолов, регистриран одитор (рег. № 0488) е извършил проверката на Консолидирания финансов отчет за годината, приключваща на 31 декември 2013г., на консолидирания финансов отчет за годината, приключваща на 31 декември 2012г. и на консолидирания финансов отчет за за годината, приключваща на 31 декември 2011 г.

Съгласно Устава и българското законодателство, одиторът, назначен да одитира финансовите отчети на Емитента и Консолидираните финансови отчети на Групата, трябва да бъде избран от Общото събрание на акционерите.

През последните пет години не са налице случаи, в които регистриран одитор, назначен да провери финансовия отчет на Емитента или на Групата, е подал оставка или е бил освободен от длъжност.

Изготвяне на финансовите отчети

Съставител на финансовите отчети на Групата за последните три финансови години и до датата на Проспекта е Нели Апостолова, счетоводител на Холдинг Варна АД

Информация от експерти и трети лица

В Проспекта не е използвана информация, произтичаща от експертни мнения или доклади.

В настоящия проспект са използвани данни на Емитента, негови дъщерни дружества, както и информация от други източници.

Информацията, получена от трети страни е точно възпроизведена в настоящия Проспект, и доколкото Емитентът е осведомен и може да провери информацията, публикувана от тези трети страни, не са пропуснати никакви факти, които биха направили възпроизведената информация неточна или подвеждаща.

На съответното място, където е представена информация от трети страни, е идентифициран и нейния източник.

Одобрение на Проспекта

Този Проспект е потвърден от Комисията за финансов надзор с Решение № Проспектът е приет с решения на Управителния съвет на Емитента от 10.03.2015 г. Налице са всички съгласия, одобрения и други актове, които се изискват от устава на Дружеството или от действащите закони на България относно осъществяване на Предлагането.

Разходи по Предлагането и допускането на Облигациите до борсова търговия

Общите разходи, такси и разходи за сметка на Дружеството във връзка с допускането до борсова търговия и поддържане на емисията се очаква да възлязат на около 33 240 лева (включително възнаграждението на Агента по листването в размер на 15 хил. лв.), включително такса на КФН за потвърждаване на Проспекта; такса на БФБ за допускане на облигациите на Дружеството до търговия на Основния пазар на БФБ (BSE), Сегмент за облигации; както и поддържане на регистрацията на емисията облигации в ЦД, БФБ и КФН за периода до падеж на емисията.

Документи за преглед

Копия от настоящия документ и от посочените по-горе в „*Инкорпориране чрез препращане*” документи, както и Протокола от Общото събрание на акционерите, проведено на 2.12.2014г., Протокола от заседание на Управителния съвет, проведено на 09.12.2014 г., съдържащи решението относно издаване на Облигациите и документите във връзка с учредената гаранция за обезпечаване на емисията облигации, ще бъдат предоставени за преглед в течение на нормалното работно време през седмицата (събота, неделя и официалните празници са изключени) в офиса на Дружеството, гр. Варна, район Одесос, бул. “Цар Симеон I” № 31, България, както и чрез интернет страницата на Дружеството: www.holdingvarna.com от датата на публикуване на този Проспект в срока на неговата валидност, а относно другите документи - за срокове, не по-кратки от нормативно установените.

Консолидираните финансови отчети на Емитента са на разположение на обществеността и на интернет страницата на X3 News: www.x3news.com, както и на интернет страницата на Инвестор.БГ: www.investor.bg. Част от горепосочените документи са достъпни и в публичния регистър, воден от Комисията за финансов надзор, на нейния адрес или на www.fsc.bg.

Потенциалните инвеститори могат да получат безплатно копие от настоящия Проспект на следните адреси:

– в офиса на Холдинг Варна АД, гр. Варна 9000, район Одесос, ул. “Цар Симеон I” № 31; интернет страница: www.holdingvarna.com; тел: (+359 52) 663 765; от 9:30 до 17:30 ч. всеки работен ден;

– в офиса на Централна кооперативна банка АД, гр. София 1080, ул. Г. С. Раковски № 103; интернет страница: www.ccbank.bg; тел: (+359 2) 923 47 19 от 9:30 до 17:30 ч. всеки работен ден.

Друга информация за инвеститорите

Инвеститорите могат да получат информация за цените и обема на сключваните борсови сделки с Облигации, за цените и обема на търсене и предлагане на Облигациите на Емитента и друга инвестиционна информация от лицензираните инвестиционни посредници. Такъв вид информация може да бъде получена и от бюлетина на БФБ на интернет страницата на БФБ www.bse-sofia.bg, от финансовата преса и други подобни източници.

Дружеството ще публикува съобщения за свикване на общи събрания, финансови отчети (изготвени след датата на Проспекта), вътрешна информация и друга регулирана информация чрез специализираните агенции X3 News (www.X3news.com) и Инвестор.БГ (www.investor.bg).

Този Проспект и допълнителна информация за Холдинг Варна АД могат да бъдат получени и от публичния регистър на Комисията за финансов надзор (www.fsc.bg), както и чрез специализираната финансова медия на Българската фондова борса X3News (www.X3news.com).

Предходни емисии облигации. Други емисии ценни книжа.

Към датата на Проспекта Дружеството има издадена една (непадежирала) емисия облигации, допусната до търговия на регулиран пазар.

До момента Холдинг Варна е издало две емисии облигации, както следва:

- *вид*: обикновени, поименни, безналични, лихвоносни, обезпечени, свободно прехвърляеми; *брой*: 10 000; *единична номинална и емисионна стойност*: 1 000 евро; *общ размер на облигационния заем*: 10 000 000 евро; *купон*: 8% на годишна база; *период на лихвено плащане*: на 12 месеца; *падеж на емисията*: 18.10.2017. Емисията е допусната до търговия 2007 г.
- *вид*: обикновени, поименни, безналични, лихвоносни, обезпечени, свободно прехвърляеми; *брой*: 12 000; *единична номинална и емисионна стойност*: 1 000 евро; *общ размер на облигационния заем*: 12 000 000 евро, *купон*: 5,40% на годишна база; *период на лихвено плащане*: на 12 месеца; *падеж на емисията*: 12.12.2022г., пласирани частно през 2014 г. и предмет на настоящото допускане до търговия на регулиран пазар на БФБ.

Нормативни актове от значение за Емитента и нейните облигационери и акционери

От значение за организацията и дейността на Групата са разпоредбите на Търговския закон, Законът за защита на потребителите, Закона за корпоративното подоходно облагане и други. Важни въпроси за инвеститорите във връзка с Предлагането се уреждат в следните нормативни актове: Закона за публичното предлагане на ценни книжа, Закона за пазарите на финансови инструменти, Закона срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти, наредбите на КФН по прилагането на законите в областта на инвестиционната дейност, включително Наредба № 2 от 17.09.2003 г. 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, Регламент 809/2004/ЕС на Европейската комисия за прилагане на Директива 2003/71/ЕС за проспектите (последно изменен и допълнен с Регламенти (ЕС) 486/2012 и 862/2012). Общите разпоредби относно издаване на облигации се съдържат в Раздел VII от глава четиринадесета на Търговския закон. Разпоредбите на Раздел V от глава шеста на ЗППЦК уреждат особените изисквания при първично публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на облигации. Разпоредбите на Раздел VIII от глава четиринадесета на Търговския закон уреждат реда и условията за превръщане на облигации в акции.

Уредба на сделките на Емитента със собствени акции е налице в чл. 111, ал. 2 и 5 от ЗППЦК и в Търговския Закон. Условията за отписване на Емитента от регистъра за публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа по чл. 30, ал. 1, т. 3 от Закона за КФН, са уредени в чл. 119 от ЗППЦК и в Наредба № 22 от 29.07.2005 г. на КФН за условията и реда за вписване и отписване на публични дружества, други емитенти на ценни книжа и емисии ценни книжа в регистъра на КФН.

ДЕФИНИЦИИ

Определени термини, използвани основно в Условието на Облигациите, са дефинирани в Условие 1 (*Дефиниции*). Някои от дефинициите по-долу препращат към съответния дефиниран термин в посоченото Условие 1 (*Дефиниции*) или в други клаузи на Условието.

Дефинираните по-долу термини се използват на различни места в този документ в посоченото значение (във всички родове, в единствено и множествено число, когато е приложимо), освен ако контекстът изисква друго.

Акции или Обикновени акции	Този термин включва обикновените безналични акции, емитирани (включително и в бъдеще) от „Холдинг Варна“ АД;
БВП	Брутен вътрешен продукт
БФБ или Българска фондова борса	„Българска фондова борса – София“ АД
BGN	Български лев – законната валута в България
Агент по листването	„Централна кооперативна банка“ АД, лицензиран инвестиционен посредник съгласно българското законодателство, избран от „Холдинг Варна“ АД да консултира и обслужва Предлагането
Група	Икономическата група, която включва „Холдинг Варна“ АД“ АД като контролиращо дружество, заедно с неговите дъщерни дружества.
Директори	Членовете на Управителния и Надзорния съвет на „Холдинг Варна“ АД
Държава членка	Държава членка на Европейското икономическо пространство
Евро, EUR	Законната валута на държавите членки на Европейския съюз, които са въвели единна валута в съответствие с Договора за ЕО
Евروزона	Икономически и паричен съюз на 17 държави членки, които са въвели Евро като тяхна обща валута и единствено законно платежно средство. Към настоящия момент Еврозоната се състои от Австрия, Белгия, Кипър, Естония, Финландия, Франция, Германия, Гърция, Ирландия, Италия, Люксембург, Малта, Холандия, Португалия, Словакия, Словения и Испания.
Емитентът	„Холдинг Варна“ АД“ АД (наричана също така „Дружеството“)
ЗППЦК или Закона за публичното предлагане на ценни книжа	Закон за публичното предлагане на ценни книжа (Държавен вестник № 114 от 30 декември 1999, с всички последващи изменения), в сила от 31 януари 2000 г.
Консолидиран финансов отчет за 2013 г.	Одитиран консолидиран финансов отчет на Групата към и за годината, завършваща на 31 декември 2013 г.
Консолидиран финансов отчет за 2012 г.	Одитиран консолидиран финансов отчет на Групата към и за годината, завършваща на 31 декември 2012 г.
Консолидирани годишни финансови отчети	Одитирани консолидирани финансови отчети на Групата за годините, завършили на 31 декември 2013 г. и 2012 г.
Консолидиран междинен финансов отчет	Неодитиран консолидиран междинен финансов отчет на Групата за тримесечието, завършило на 31 декември 2014 г.
Консолидирани финансови	Консолидираните одитирани финансови отчети и Консолидирания

отчети	междинен неаудитиран финансов отчет
МСС	Международни счетоводни стандарти, приети от ЕС
МСФО	Международни стандарти за финансови отчети, приети от ЕС
НС	Надзорният съвет на „Холдинг Варна” АД
Облигационер	Притежател на Облигации
ОС или Общо събрание	Общото събрание на акционерите на Холдинг Варна
Предлагането	Публично предлагане в Република България на 12 000 броя обикновени облигации.
Регламент 809/2004	Регламент (ЕО) № 809/2004 на Комисията от 29 април 2004 г. относно прилагането на Директива 2003/71/ЕО на Европейския парламент и на Съвета по отношение на информацията, съдържаща се в проспектите, както и формата, включването чрез препратка и публикуването на подобни проспекти и разпространяването на реклами
Търговски закон или ТЗ	Търговския закон (Държавен вестник № 48 от 18 юни 1991, заедно с всички последващи изменения)
Устав	Уставът на „Холдинг Варна” АД
УС	Управителният съвет на „Холдинг Варна” АД
Холдинг Варна	„Холдинг Варна” АД (наричана също така „Емитента” и „Дружеството”)
ЦД или Централния депозитар	"Централен депозитар" АД

В този Проспект думите, обозначаващи който и да е род, включват всички родове, освен ако контекстът изисква друго.

Долуподписаните лица, в качеството си на представляващи „Холдинг Варна” АД, с подписа си декларират обстоятелствата, посочени по-горе в раздел *„Отговорност за Проспекта и друга важна информация за инвеститорите – Отговорност за съдържанието на Проспекта”*, включително декларират, че Проспектът съответства на изискванията на закона.

Милчо Близнаков

Изпълнителен директор на “Холдинг Варна” АД

Ивелина Кънчева - Шабан

Изпълнителен директор на “Холдинг Варна” АД

Долуподписаните лица, в качеството си на представляващи „Централна кооперативна банка” АД, в качеството ѝ на упълномощен инвестиционен посредник на „Холдинг Варна” АД, с подписа си декларират обстоятелствата, посочени по-горе в раздел „Отговорност за Проспекта и друга важна информация за инвеститорите – Отговорност за съдържанието на Проспекта”, включително декларират, че Проспектът съответства на изискванията на закона.

Сава Стойнов

Изпълнителен директор на “Централна кооперативна банка” АД

Георги Константинов

Изпълнителен директор на “Централна кооперативна банка” АД

ЦЕНТРАЛЕН ОФИС НА ХОЛДИНГ ВАРНА АД

“Холдинг Варна” АД
ул. “Цар Симеон I” 31
Варна 9000
България

ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК

”Централна кооперативна банка” АД
“Г. С. Раковски” 103
София 1080
България

ОДИТОР НА ХОЛДИНГ ВАРНА АД

“Грант Торнтон” ООД
бул. „Черни връх” 26,
София 1421
България