

# **„ХОЛДИНГ ВАРНА“ АД**

## **ISIN BG1100036984**

### **ПРОСПЕКТ**

### **ЗА ПЪРВИЧНО ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИ ОТ УВЕЛИЧЕНИЕТО НА КАПИТАЛА**

**1 250 000 обикновени поименни безналични акции с право на глас**

	<b>За една акция (лв.)</b>	<b>Общо (лв.)</b>
Емисионна стойност	36.00	45 000 000.00
Номинална стойност	1.00	1 250 000.00
Общо разходи по публичното предлагане (прогноза)	0.0195	24 335.00
Нетни приходи от публичното предлагане (прогноза)	35.9805	44 975 665.00

### **ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК**

The logo for 'real finance' features the word 'real' in a grey, lowercase, sans-serif font, followed by 'finance' in an orange, lowercase, sans-serif font. A registered trademark symbol (®) is located at the top right of the 'e' in 'finance'.

Настоящият Проспект съдържа цялата информация за „Холдинг Варна“ АД, необходима за вземане на инвестиционно решение, включително основните рискове, свързани с Емитента и неговата дейност. В интерес на инвеститорите е да се запознаят подробно с настоящия Проспект преди да вземат съответното инвестиционно решение.

**Настоящият Проспект за първично публично предлагане на емисия акции, издадена от „Холдинг Варна“ АД е потвърден от Комисията за финансов надзор с решение № 995 - Е от 23.10.2018 г., което не означава, че Комисията одобрява или не одобрява инвестирането в предлаганите ценни книжа, нито че носи отговорност за верността на предоставената в документа информация.**

**12 октомври 2018 година**

Този документ представлява Проспект за първично публично предлагане на емисия акции предложени за записване от „Холдинг Варна“ АД и е изготвен като един документ в съответствие с член 5, параграф 3 от Директива 2003/71/ЕО.

Този Проспект представлява проспект по смисъла и за целите на чл. 78 и чл. 81 от ЗППЦК, транспониращ разпоредбите на Директива 2003/71/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 4 ноември 2003 г. относно проспекта, който следва да се публикува, когато публично се предлагат ценни книжа или когато се допускат ценни книжа до търгуване, и за изменение на Директива 2001/34/ЕО, с нейните последващи изменения и допълнения (по-долу „Директивата за проспектите“).

Настоящият Проспект е изготвен в съответствие с приложимото българско законодателство, включително в съответствие с 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, с неговите последващи изменения и допълнения (по-долу „Регламента за проспектите“) и делегираното законодателство по неговото приложение.

**Инвестирането в акции е свързано с определени рискове. В интерес на инвеститорите е да се запознаят с този Проспект изцяло, като обърнат особено внимание на точка 2 „Рискови фактори“, преди да вземат решение за инвестиране в акциите.**

Този Проспект съдържа съществената информация за „Холдинг Варна“ АД, необходима за вземане на решение за инвестиране в акциите. Съгласно българското законодателство членовете на Управителния съвет на Емитента 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.

На Емитента или негови финансови инструменти не са издавани кредитни рейтинги от агенция за кредитен рейтинг.

Потенциалните инвеститори могат да получат и да се запознаят с Проспекта, както и да получат допълнителна информация на следните адреси:

**Емитент:** „Холдинг Варна“ АД  
Седалище: гр. Варна  
Адрес на управление: к.к. „Свети Свети Константин и Елена“,  
Административна сграда  
Работно време: 09:30 – 17:00 ч.  
Телефон: + 359 52 663 765  
Електронна поща: office@holdingvarna.com  
Лице за контакт: Десислава Златанова – Директор за връзки с инвеститорите

**Инвестиционен посредник:** „Реал Финанс“ АД  
Седалище: гр. Варна  
Адрес за кореспонденция: ул. „Александър Пушкин“ № 24  
Работно време: 09:00 – 17:00 ч.  
Телефон: + 359 52 603 828  
Електронна поща: real-finance@real-finance.net  
Лице за контакт: Веселин Морев – Изпълнителен директор

Горепосочените документи ще бъдат публикувани на интернет страницата на Комисията за финансов надзор ([www.fsc.bg](http://www.fsc.bg)) след евентуалното одобрение на Проспекта, на интернет страницата на „Българска фондова борса“ АД ([www.bse-sofia.bg](http://www.bse-sofia.bg)) след решението на Управителния съвет на Борсата за регистриране на емисията акции на регулиран пазар, чрез платформата на x3news ([www.x3news.com](http://www.x3news.com)), на интернет страницата на „Холдинг Варна“ АД (<http://holdingvarna.com/>) и на интернет страницата на инвестиционен посредник „Реал Финанс“ АД ([www.real-finance.net](http://www.real-finance.net)).

#### **ИЗПОЛЗВАНИ СЪКРАЩЕНИЯ:**

**„Емитентът“** или **„Дружеството“** - „Холдинг Варна“ АД  
**„Групата“** - „Холдинг Варна“ АД и неговите дъщерни дружества  
**„Реал Финанс“ АД** - Упълномощен Инвестиционен посредник и Агент по листването  
**„Проспектът“** - Проспект за първично публично предлагане на акции от увеличението на капитала на „Холдинг Варна“ АД  
**КФН** – Комисия за финансов надзор  
**БФБ** – „Българска фондова борса“ АД  
**ЦД** – „Централен депозитар“ АД  
**ЗППЦК** – Закон за публичното предлагане на ценни книжа  
**ЗПМПЗФИ** – Закон за прилагане на мерките срещу пазарни злоупотреби с финансови инструменти  
**ЗКФН** – Закон за Комисията за финансов надзор  
**Наредба № 2** - Наредба № 2 за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация  
**Наредба № 38** – Наредба № 38 за изискванията към дейността на инвестиционните посредници  
**ТЗ** – Търговски закон  
**ИП** – Инвестиционен посредник  
**ОС** – Общо събрание  
**УС** – Управителен съвет  
**НС** – Надзорен съвет  
**ЗКПО** - Закон за корпоративното подоходно облагане  
**ЗДДФЛ** - Закон за данъците върху доходите на физическите лица  
**ДЕС** – Дипломиран експерт счетоводител  
**ИДЕС** – Институт на дипломираните експерт-счетоводители

**СЪДЪРЖАНИЕ:**

<b>1. Резюме .....</b>	<b>8</b>
<b>2. Рискови фактори .....</b>	<b>21</b>
<b>3. Отговорни лица .....</b>	<b>31</b>
<b>4. Законово определени одитори .....</b>	<b>32</b>
4.1. Имената и адресите на одиторите на Емитента за периода, обхванат от историческата финансова информация (заедно с тяхното членство в професионален орган).....	32
4.2. Информация дали одиторите на Емитента са подали оставка, отстранени или не са били преназначени по време на периода, обхванат от историческата финансова информация.....	32
<b>5. Избрана финансова информация .....</b>	<b>33</b>
<b>6. Информация за Емитента .....</b>	<b>33</b>
6.1. История и развитие на Емитента .....	33
6.2. Инвестиции .....	35
<b>7. Преглед на стопанската дейност .....</b>	<b>37</b>
7.1. Основна дейност .....	37
7.2. Главни пазари .....	38
7.3. Влияние на изключителни фактори върху дейността и пазарите на дружеството .....	44
7.4. Зависимост на Емитента от патенти или лицензии, индустриални, търговски или финансови договори или от нови производствени процеси.....	44
7.5. Основанията за всякакви изявления, направени от Емитента във връзка с неговата конкурентна позиция .....	44
<b>8. Организационна структура .....</b>	<b>44</b>
8.1. Ако Емитентът е част от група - кратко описание на групата и положение на Емитента в рамките на групата.....	44
8.2. Списък на значителните дъщерни предприятия на Емитента .....	44
<b>9. Недвижима собственост, заводи и оборудване .....</b>	<b>48</b>
9.1. Информация относно съществуващи или запланувани значителни материални дълготрайни активи, включително лизинговани имоти и всякакви големи тежести върху тях.....	48
9.2. Описание на всякакви екологични проблеми, които могат да засегнат използването на дълготрайните материални активи на Емитента .....	51
<b>10. Операционен и финансов преглед .....</b>	<b>51</b>
10.1. Финансово състояние .....	51
10.2. Резултати от дейността .....	53
<b>11. Капиталови ресурси .....</b>	<b>54</b>
11.1. Информация за капиталовите ресурси на Емитента .....	54
11.2. Обяснение за източниците и размера и текстово описание на паричните потоци на Емитента .....	56
11.3. Информация за нуждите от заеми и структурата на финансиране на Емитента.....	57
11.4. Информация относно всякакви ограничения върху използването на капиталови ресурси, които значително са засегнали или биха могли значително да засегнат пряко или косвено дейността на Емитента.....	57
11.5. Информация за очаквани източници на средства, необходими за изпълнение на ангажиментите на Емитента за извършване на бъдещи инвестиции и планирано закупуване на материални дълготрайни активи .....	58
<b>12. Научноизследователска и развойна дейност, патенти и лицензии .....</b>	<b>58</b>
<b>13. Информация за тенденциите.....</b>	<b>58</b>
13.1. Най-значителните неотдавнашни тенденции от края на последната финансова година до датата на Проспекта.....	58

13.2. Информация за всякакви известни тенденции, несигурности, изисквания, ангажименти или събития, които е разумно вероятно да имат значителен ефект върху перспективите на Емитента за текущата финансова година .....	61
<b>14. Прогнозни или приблизителни стойности на печалбите .....</b>	<b>61</b>
<b>15. Административни, управителни и надзорни органи .....</b>	<b>61</b>
15.1. Имена, бизнес адреси и функции на изброените по-долу лица при Емитента и индикация за основните дейности, извършвани от тях извън Емитента, когато същите са значителни по отношение на този Емитент .....	61
15.2. Конфликти на интереси на административните, управителни и надзорни органи .....	66
<b>16. Възнаграждение и компенсации .....</b>	<b>67</b>
<b>17. Практики на ръководните органи .....</b>	<b>67</b>
17.1. Датата на изтичането на текущия срок за заемане на длъжността, ако е приложимо и периодът, през който лицето е заемало тази длъжност .....	67
17.2. Информация за договорите на членовете на административните, управителните или надзорни органи с емитента, предоставящи обезщетения при прекратяването на заетостта или подходящо изявление в обратен смисъл .....	67
17.3. Информация за одитния комитет на емитента или комитет за възнагражденията, включително имената на членовете на комитета и резюме за мандата, по който функционира комитета .....	67
17.4. Изявление за това, дали Емитентът спазва или не режима/режимите за корпоративно управление в своята страна по регистрация .....	68
<b>18. Заети лица .....</b>	<b>68</b>
18.1. Брой на заетите лица в края на периода или средния брой за всяка финансова година за периода, обхванат от историческата финансова информация до датата на Проспекта .....	68
18.2. Акционерни участия и стокови опции .....	68
18.3. Описание на всякакви договорености за участието на служителите в капитала на Емитента .....	68
<b>19. Мажоритарни акционери .....</b>	<b>69</b>
19.1. Информация за името на всяко лице, различно от член на административните, управителните или надзорни органи, което пряко или косвено има участие в капитала на Емитента или акции с право на глас, което подлежи на оповестяване по националното право на Емитента, заедно с размера на участието на всяко такова лице .....	69
19.2. Информация дали главните акционери на Емитента имат различни права на глас .....	69
19.3. Информация дали Емитентът пряко или косвено е притежаван или контролиран и от кого и да се опише естеството на този контрол и мерките, които въведени, за да не се злоупотребява с подобен контрол .....	69
19.4. Описание на всякакви договорености, известни на Емитента, действието, на които може на някоя следваща дата да доведе до промяна в контрола на Емитента .....	69
<b>20. Транзакции между свързани лица .....</b>	<b>69</b>
<b>21. Финансова информация, отнасяща се до активите и задълженията на Емитента, финансовото му състояние, печалби и загуби .....</b>	<b>71</b>
21.1. Историческа финансова информация .....	71
21.2. Проформа финансова информация .....	71
21.3. Финансови отчети .....	71
21.4. Одитирана историческа годишна финансова информация .....	71
21.5. Откога е последната финансова информация .....	72
21.6. Междинна и друга финансова информация .....	72
21.7. Политика по отношение на дивидентите .....	72
21.8. Правни и арбитражни производства .....	72
21.9. Значителна промяна във финансовата или търговска позиция на Емитента .....	72

<b>22. Допълнителна информация по Приложение I от Регламент ЕО 809/2004</b>	<b>72</b>
22.1. Акционерен капитал.....	72
22.2. Учредителен договор и Устав.....	74
<b>23. Значителни договори</b> .....	<b>77</b>
<b>24. Информация за трети лица и изявление от експерти и декларация за всякакъв интерес</b> .....	<b>77</b>
24.1. Когато в Проспекта е включено изявление или доклад, за който счита, че е изготвен от някое лице като експерт, трябва да се предостави името на това лице, бизнес адреса, квалификацията му и съществен интерес, ако има такъв в Емитента.....	77
24.2. Информация от трета страна .....	77
<b>25. Информация за участията</b> .....	<b>78</b>
<b>26. Съществена информация</b> .....	<b>78</b>
26.1. Декларация за оборотния капитал.....	78
26.2. Капитализация и задлъжнялост .....	78
26.3. Участие на физически и юридически лица, участващи в емисията.....	79
26.4. Обосновка на предлагането и използването на постъпленията .....	80
<b>27. Информация за ценните книжа</b> .....	<b>80</b>
27.1. Описание на вида и класа на ценните книжа, които се предлагат и/или допускат до търговия, включително Международния номер за идентификация на ценни книжа - ISIN (International Security Identification Number) .....	80
27.2. Законодателство, по което са издадени ценните книжа.....	80
27.3. Индикация дали ценните книжа са под формата на поименни ценни книжа или под формата на ценни книжа на приносител и дали ценните книжа са в налична (сертифицирана) форма или в безналична форма. Наименование и адрес на субекта, отговарящ за воденето на архивите.....	81
27.4. Валута на емисията на ценните книжа .....	81
27.5. Описание на правата, свързани с ценните книжа, включително всякакви ограничения на тези права и процедура за упражняването на тези права .....	81
27.6. Посочване на решенията, разрешенията и одобренията, по силата на които са създадени и/или емитирани ценните книжа .....	84
27.7. Очаквана дата на емисията на ценните книжа в случая на нови емисии ...	84
27.8. Ред за прехвърляне на ценните книжа.....	84
27.9. Индикация за наличието на някакви предложения за задължително поглъщане/вливане и/или правила за принудително изкупуване или разпродажба по отношение на ценните книжа .....	85
27.10. Индикация за отправени търгови предложения от трети лица относно акциите на Емитента за предходната и текущата година .....	86
27.11. Данъчно облагане .....	86
<b>28. Условия на предлагането</b> .....	<b>90</b>
28.1. Условия, статистически данни за предлагането, очакван график и действия, изисквани за кандидатстване за предлагането .....	90
28.2. План за пласиране и разпределение .....	98
28.3. Ценообразуване .....	100
28.4. Пласиране и поемане .....	101
<b>29. Допускане до търговия и договорености за търговия</b> .....	<b>102</b>
29.1. Посочване на регулирания пазар, на който емитентът възнамерява да подаде заявление за приемане на емисията за търговия .....	102
29.2. Всички регулирани пазари или равностойни пазари, на които, доколкото е известно на емитента, ценни книжа от същия клас на ценните книжа, които ще бъдат предлагани или допуснати до търговия, вече са допуснати до търговия ...	102
29.3. Информация за друга публична или частна подписка за ценни книжа от същия или от друг клас, която се организира едновременно с издаването на акциите, за които ще се иска приемане на регулиран пазар.....	102
29.4. Инвестиционни посредници, които поемат задължения да осигуряват ликвидност чрез котировки „купува” и „продава” .....	102

29.5. Стабилизация .....	103
<b>30. Притежатели на ценни книжа – продавачи при публичното предлагане</b>	<b>103</b>
<b>31. Разходи по публичното предлагане .....</b>	<b>103</b>
<b>32. Разводняване на стойността на акциите .....</b>	<b>104</b>
<b>33. Допълнителна информация по Приложение III от Регламент ЕО 809/2004</b>	<b>105</b>
33.1. Ако в Проспекта за допускане до търговия на ценните книжа са посочени консултанти във връзка с дадената емисия, информация за качеството, в което са действали консултантите.....	105
33.2. Индикация за друга информация в Проспекта за допускане до търговия на ценните книжа, която е одитирана или прегледана от определени по закон одитори и когато одиторите са изготвили доклад.....	105
33.3. Когато дадено изявление или доклад, за който се приема, че е написан от дадено лице като експерт, е включен в Проспекта за допускане до търговия на ценните книжа, да се предоставят имената, фирмения адрес, квалификациите на такива лица и съществен интерес в Емитента, ако има такъв .....	105
<b>34. Показвани документи .....</b>	<b>105</b>

## 1. Резюме

### Раздел А – Въведение и предупреждения

#### А.1 Въведение и предупреждения

Резюмето следва да се възприема като въведение към Проспекта. Всяко решение да се инвестира в ценните книжа следва да се основава на разглеждане на целия Проспект от инвеститора. Когато е заведен иск във връзка със съдържащата се в Проспекта информация, ищецът инвеститор може, съгласно съответното национално законодателство, да поеме разноските във връзка с превода на Проспекта преди началото на съдебното производство. Гражданска отговорност носят само тези лица, които са изготвили Резюмето, включително негов превод, в случай че то е подвеждащо, неточно, несъответстващо на останалите части на Проспекта или, четено заедно с другите части на Проспекта, не предоставя ключовата информация, която да подпомогне инвеститорите при взимането на решение дали да инвестират в такива ценни книжа.

#### А.2 Съгласие за използване на Проспекта

Не е приложимо към настоящата емисия, в следствие което не е предоставено съгласие от страна на Емитента или на лицето, отговорно за съставянето на проспекта, за използване на Проспекта от трети лица във връзка с последваща препродажба или окончателно пласиране на ценни книжа, осъществено от финансови посредници.

### Раздел Б – Емитент и всеки гарант

#### Б.1 Фирма и търговско наименование на Емитента

Наименованието на Дружеството е „Холдинг Варна“ АД, което се изписва на латиница „Holding Varna“.

#### Б.2 Седалище и правна форма на Емитента. Законодателство, съгласно което Емитентът упражнява дейност-та си. Страна на регистрация

„Холдинг Варна“ АД е учредено и регистрирано като акционерно дружество, съгласно законодателството на Република България.

Седалището и адресът на управление на Дружеството са: гр. Варна, к.к. „Свети Свети Константин и Елена“, Административна сграда.

#### Б.3 Основна дейност и текущи операции. Ключови фактори. Основни пазари

Предметът на дейност на „Холдинг Варна“ АД съгласно неговия Устав е придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества; придобиване, управление и продажба на облигации; придобиване, оценка и продажба на патенти, остъпване 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 счетоводството.

Същността на дейността 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 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“ 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, модернизирание, 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.

Основните пазари на „Холдинг Варна“ АД и дружествата от неговата Група са местни пазари на финансови услуги, на комуникационни услуги, на сделки с недвижими имоти и строителство на жилищни сгради, както и на туристически и развлекателни услуги предлагани у нас на местни и чуждестранни лица.

#### **Б.4а Актуални**

*Хотелиерски услуги и туризъм*

**тенденции в  
отрасъла**

Секторът бележи развитие през последните години. Според данни предоставени от НСИ относно основните икономически показатели по структурна бизнес статистика, оборота в сектор „Хотелиерство и ресторантьорство“ в България през 2016 г. възлиза на 4 358 млрд. лв.

Според данни на НСИ през 2016 г. в сектора са оперирали 27 032 предприятия със заети в тях 142 785 лица.

Данните са налични на интернет страницата на НСИ ([www.nsi.bg/bg/content/7663/годишни-данни--кид-2008](http://www.nsi.bg/bg/content/7663/годишни-данни--кид-2008)).

Дейността на местата за настаняване също се развива динамично, като реализираните нощувки през 2017 г. достигат общо 17 106 хиляди, а отчетеният годишен ръст е 5.9 % спрямо предходната 2016 г.

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

През последните години в страната ни се отчита постоянен ръст при достъпа на домакинствата до интернет. По данни от НСИ докато през 2012 г. 50.9 % от домакинствата са притежавали достъп до интернет, през 2017 г. този дял достига 67.3 %. При предприятията проникването на интернет е още по-високо. Докато през 2012 г. 87.4 % от предприятията са имали достъп до интернет, през 2017 г. този процент достига 94.6 %.

През 2016 г. оборота в сектор „Създаване и разпространение на информация и творчески продукти; далекосъобщения“ достига 9 008 млрд. лв. Броят на предприятията в сектора е 12 646, а заетите лица 94 783.

През изминалите години се наблюдава значително повишаване на броя лица, регулярно ползващи интернет в страната (61.9 % през 2017 г.). Това до голяма степен е свързано и с повишеното проникване на пазара на смартфони, които дават възможност за достъп до мобилен интернет. През 2017 г. 84.2 % от лицата заявяват, че разполагат със смартфон или мобилен телефон.

При използването на интернет се оформя тенденция на спад при ползването на фиксирана широколентова връзка (DSL, ADSL, VDSL, LAN кабел, оптичен кабел, сателит, обществен Wi-Fi) в общата структура на пазара. Същевременно се забелязва значителен ръст в ползването на Мобилна широколентова връзка (чрез мобилна телефонна мрежа - 3G или 4G, чрез използване на SIM карта или флашка за мобилен интернет, мобилен телефон или смартфон, използван като точка за достъп). Към края на 2017 г. мобилна широколентова връзка използват 69 % от абонатите в сравнение с нищожните 6.9 % през 2012 г.

*Рекламен пазар*

Пазарът на реклама в България е стабилен и устойчиво растящ. По данни на Media Club за последните 6 години, грос бюджетите, инвестирани в реклама нарастват с общо 35 %.

Според Българската Асоциация на Комуникационните Агенции, нетният размер на местния рекламен пазар достига 370 250 хил. лв., като бележи годишен ръст от 8% за периода 2017, спрямо 2016 г.

*Инвестиционно посредничество*

През изминалата 2017 г. ИП „Реал Финанс“ АД реализира най-висок оборот на БФБ-София сред всички инвестиционни посредници, членове на борсата. Според данни от Комисията за

финансов надзор, към края на 2017 г. в страната местните инвестиционни посредници са 40 на брой, като освен тях на пазара са регистрирани и 24 търговски банки. Същевременно 3 чуждестранни инвестиционни посредника са регистрирали клонове в България. Данните са взети от годишния отчет за дейността на Комисията за финансов надзор за 2017 г., който може да бъде открит на следния адрес: <http://www.fsc.bg/d.php?id=23483>.

*Управление на активи – Колективни инвестиционни схеми (КИС)*  
Според водената от Българска народна банка статистика (<http://www.bnb.bg/Statistics/StOtherFinancialInstitutions/StInvestmentFunds/index.htm>), към 31.03.2018 г. на българския пазар оперират инвестиционни фондове, управляващи активи за 3 659.9 млн. лв., в т.ч. 2 313.5 млн. лв. в чуждестранни инвестиционни фондове и 1 346.4 млн. лв. в местни. Спрямо края на първото тримесечие на 2017 г. ръста в управляваните активи е 20.5 %, като той е приблизително равен при местните фондове (20.9 %) и при чуждестранните (20.2 %).

Броят на местните управляващи дружества в края на 2017 г. е 31 (по данни от годишния отчет на КФН).

В структурата на активите на местните инвестиционни фондове към 31.03.2018 г. доминират акциите и другите форми на собственост с дял (40.7 % от всички активи), следвани от ценните книжа различни от акции (24.0 %), депозитите (22.3 %) и акциите/дяловете на ИД и ДФ (11.9 %).

Договорните фондове в края на 2017 г. са общо 132 спрямо 117 през предходната година (шест от тях са лицензирани на 04.01.2018 г., но са включени в статистиката за 2017 г.). Отделно в страната функционират голям брой чуждестранни колективни инвестиционни схеми, като водещи сред тях са фондовете на Райфайзен и Pioneer. В края на годината управляваните активи от УД „Реал Финанс Асет Мениджмънт“ АД съставляват 6.2 % от посочения по-горе общ размер на активите управлявани от местните инвестиционни фондове.

Тенденцията при активите на КИС е да се увеличават активите в рисковите фондове, както поради ръста в цените на акциите регистриран през последните години, така и поради понижаването на лихвените проценти в страната и търсенето на алтернативи от населението.

#### **Б.5 Кратко описание на групата и позицията на Емитента в нея.**

„Холдинг Варна“ АД е част от икономическа група, по смисъла на §1, т. 7 от Допълнителните разпоредби на Наредба № 2 за Проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа (Наредба № 2). Съгласно цитираната разпоредба икономическата група се състои от Дружество-майка и неговите дъщерни дружества. Към датата на изготвяне на настоящия Проспект Емитентът притежава пряко дялово участие над 50 на сто в следните дъщерни дружества:

Дружество	Дялово участие %
Варна Риълтис ЕАД	100.00
Пампорово Пропърти ЕООД	100.00
Св. Св. Константин и Елена Холдинг АД	51.58
М Сат Кейбъл ЕАД	100.00

Балчик Лоджистик Парк ЕАД	100.00
Камчия АД	87.19
ИП Реал Финанс АД	84.21
УД Реал Финанс Асет Мениджмънт АД	95.00
Медийна група Черно море ЕООД	100.00
ТПО-ВАРНА - Център за проучване, проектиране и бизнес осигуряване ЕООД	100.00
Баланс Елит ЕООД	100.00

Емитентът е съсредоточил инвестициите си основно в следните икономически 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“.

**Б.6 Имената на лицата с пряк или непряк интерес по отношение на капитала на Емитента или правата на глас, чието съобщаване се изисква по отношение на капитала на Емитента или правата на глас. Размер на интереса. Различни права на глас на акционерите на Дружеството. Лица, упражняващи контрол върху Дружеството.**

Доколкото е известно на „Холдинг Варна“ АД няма физическо или юридическо лице, което да притежава над 50 на сто от неговия капитал.

Доколкото е известно на „Холдинг Варна“ АД няма физическо или юридическо лице, което да го контролира пряко или непряко.

Основен акционер в „Холдинг Варна“ АД е „Андезит“ ООД, притежаващ 986 986 броя акции от капитала на Дружеството, което представлява дял от 18.85 %. Акционерната структура на Дружеството включва още 80 юридически лица, притежаващи 3 893 834 права на глас в ОСА, представляващи дял от 74.37 % от капитала и 14 051 физически лица, притежаващи 355 080 права на глас в ОСА, представляващи 6.78 % от капитала.

Към датата на изготвяне на Проспекта не са известни лица с непряк интерес по отношение на капитала на Емитента или правата на глас, чието съобщаване се изисква по отношение на капитала на Емитента или правата на глас.

Няма акционери, притежаващи различни права на глас от тези на останалите акционери.

**Б.7 Подбрана ключова финансова информация за минали периоди относно Емитента, представена за всяка финансова година за обхванатия период, както и**

*Основни финансови показатели на „Холдинг Варна“ АД*

Показател	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	30.06.2017	30.06.2018
хил. лв.	одитиран	одитиран	одитиран	неодитиран	неодитиран
Акционерен капитал	5 236	5 236	5 236	5 236	5 236
Собствен капитал, в т.ч.	172 883	182 146	191 303	184 299	197 858
Собствен капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието майка	148 183	150 899	160 360	154 470	166 580
Неконтролиращо участие	24 700	31 247	30 943	29 829	31 278
Брой акции	5 235 900	5 235 900	5 235 900	5 235 900	5 235 900
Сума на актива	362 992	393 195	431 022	411 355	443 030
- Нетекущи активи	282 247	273 702	302 753	286 826	319 803

**за всеки следващ  
междинен  
финансов  
период,  
придружена от  
сравнителни  
данни за същия  
период  
предишната  
финансова  
година; все пак  
представянето на  
годишния баланс  
изпълнява  
изискването за  
сравнителна  
балансова  
информация.  
Информацията се  
придружава от  
описание в  
свободен текст  
на съществените  
промени на  
финансовото  
състояние на  
Емитента и  
оперативните  
результати по  
време на  
обхватия от  
ключовата  
финансова  
информация  
минал период  
или след него.**

- Текущи активи	80 745	119 493	128 269	124 529	123 227
Сума на пасива	190 109	211 049	239 719	227 056	245 172
- Нетекущи пасиви	134 421	125 883	145 648	134 613	156 849
- Текущи пасиви	55 688	85 166	94 071	92 443	88 323
Приходи	55 629	51 118	61 881	26 976	34 645
Разходи	(49 315)	(48 789)	(59 452)	(27 439)	(30 964)
Печалба от инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал	10	4	8	-	-
Финансови разходи	(10 626)	(8 427)	(6 821)	(3 388)	(4 021)
Финансови приходи	1 989	6 659	4 653	687	1 056
Други финансови позиции	2 667	(1 368)	1 967	817	237
Печалба/(загуба) преди данъци	354	(803)	2 236	(2 347)	953
Разходи за данъци върху дохода	(110)	(262)	(1 366)	-	-
Нетна печалба/(загуба) за периода	244	(1 065)	870	(2 347)	953
Основен доход на акция (лв.)	(0.10)	0.04	0.23	(0.12)	0.18
Друг всеобхватен доход	0	8 978	156	3	42
Данък върху дохода отнасящ се до компонентите на друг всеобхватен доход	(1)	(31)	(8)	-	-
Общо всеобхватен доход за периода	243	7 882	1 018	(2 344)	995
Дивидент на акция (лв.)	-	-	-	-	-

Източник: Годишни одитирани консолидирани финансови отчети на „Холдинг Варна“ АД за 2015 г., 2016 г. и 2017 г. и междинни консолидирани неодитирани финансови отчети към 30.06.2017 г. и 30.06.2018 г.

Към датата на последния изготвен одитиран консолидиран финансов отчет (31.12.2017 г.) Емитентът е страна по договори за банков кредит със следните параметри:

#### **Облигационни заеми**

Емисия безналични, лихвоносни, обезпечени облигации ISIN код BG2100012140

- Задължение към 30.06.2018 г. – 23 470 хил. лв. /12 000 хил. евро/

- Лихвен процент – 5.40 %

- Падеж – 12.12.2022 г.

- Обезпечение по облигационния заем са договорни ипотечи върху недвижими имоти собственост на Емитента и на негови дъщерни дружества.

Емисия безналични, лихвоносни, обезпечени облигации ISIN код BG2100021174

- Задължение към 30.06.2018 г. – 20 000 000 лв.

- лихвен процент – 4,5 %

- падеж – 23.11.2024 г.

- Облигационната емисия е обезпечена със застраховка.

Емисия безналични, лихвоносни, обезпечени облигации ISIN код BG2100007116

- Задължение към 30.06.2018 г. – 4 303 000 лв. /2 200 000 евро/

- Лихвен процент – 4,50 %

- Падеж – 14.03.2023 г.

- Обезпечение по облигационния заем са договорни ипотечи върху недвижими имоти собственост на Емитента.

Емисия безналични, лихвоносни, обезпечени облигации ISIN код BG2100023113

- Задължение към 30.06.2018 г. – 10 250 000 лв. /5 240 740 евро/

- Лихвен процент – 4,50 %

- Падеж – 15.12.2023 г.

- Обезпечение по облигационния заем са договорни ипотечи върху недвижими имоти собственост на Емитента.

#### **Инвестиционни заеми**

Брой на договорите: 10

Размер на задължението към 30.06.2018 г.: 98 430 хил. лв.

Лихвени условия: 4 % - 5,5 %; основен лихвен процент плюс надбавка 1,857 до 2 пункта; Прайм плюс надбавка не по-малко от 3,15 - 3,55 пункта; 3 мес. Euribor плюс надбавка 3,75 пункта; 12 мес. Euribor плюс надбавка 5 пункта

Обезпечение - недвижими имоти, собственост на предприятията от групата; залози на търговско предприятие, залози на акции

Падеж: от 2018 до 2028 г.

#### **Заеми за оборотни средства**

Брой на договорите: 8

Размер на задължението към 30.06.2018 г.: 12 773 хил. лв.

Лихвени условия: 4 % - 5 %; базов лихвен процент плюс надбавка от 1 до 4 пункта; референтен лихвен процент плюс надбавка от 3 пункта; Прайм плюс надбавка не по-малко от 3,15 - 3,55 пункта; 1 мес. Euribor плюс надбавка 4 пункта

Обезпечение: недвижими имоти, собственост на предприятия от групата; залози върху търговски вземания; залози на търговско предприятие, залози на акции

Падеж: от 2018 до 2019 г.

#### **Комбинирани кредити**

Брой на договорите: 3

Размер на задължението към 30.06.2018 г.: 6 941 хил. лв.

Лихвени условия: 4,2 % до 4,5 %

Обезпечение: недвижими имоти, собственост на предприятия от групата; залози на търговско предприятие

Падеж: от 2022 до 2023 г.

#### **Репо сделки**

Размер: 21 084 хил. лв.

Лихвени условия: от 0,8 % до 7 %, фиксирани по индивидуални договори

Падеж: краткосрочни, до 6 месеца от сключване на договорите

#### **Търговски заеми**

Размер на ползваната сума: 659 хил. лв.

Лихвени условия: от 4 % до 7 %

Обезпечение: необезпечени

Емитентът е дружество от холдингов тип. Като такава, то е ангажирано с финансирането на своите дъщерни дружества, както със собствени, така и с привлечени средства.

Емитентът е поръчител по два договора за банков кредит и солидарен длъжник по четири договора за банков кредит на свои

дъщерни дружества.

Емитентът е поръчител по рамков договор за издаване на банкови гаранции с договорен лимит в полза на свое дъщерно дружество и е предоставило акции, свое притежание, в залог като обезпечение на банков кредит получен от друго дъщерно дружество.

Дружеството не изготвя проформа финансова информация.

**Б.8 Проформа финансова информация.**

**Б.9 Прогнозна информация за печалбата на Дружеството.**

Дружеството не изготвя прогнозна финансова информация, в т.ч. за печалбите.

**Б.10 Квалификации в одиторския доклад на финансовата информация за минали периоди.**

Не е приложимо – Няма квалификации в одиторските доклади.

**Б.11 Обяснение, ако оборотният капитал на Емитента не е достатъчен за удовлетворяване на текущите изисквания.**

„Холдинг Варна“ АД разполага с достатъчно оборотен капитал, за да осъществява нормалната си търговска дейност. Средствата от настоящото първично публично предлагане в случай на негов успех ще бъдат използвани за развиване на дейността на Дружеството.

**Раздел В – Ценни книжа**

**В.1 Вид и клас ценни книжа. Идентификационен номер.**

Предмет на публичното предлагане са 1 250 000 броя обикновени, поименни, безналични акции от увеличението на капитала на „Холдинг Варна“ АД. Акции от тази емисия са от същия клас, както вече издадените акции на Дружеството и дават еднакви права на притежателите си – право на един глас в ОСА, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерни на номиналната стойност на акцията.

Идентификационният код на акциите, включително и новите, на „Холдинг Варна“ АД е BG1100036984. Акции на Дружеството са регистрирани за търговия на Сегмент акции Standard на официалния пазар на БФБ под код 5V2.

**В.2 Валута на емисията.**

Емисията акции от увеличението на капитала на „Холдинг Варна“ АД е деноминирана в български лева.

**В.3 Брой на акциите, емитирани и изцяло платени и емитирани, но не платени изцяло. Номинална стойност на акция.**

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект акционерният капитал на Дружеството е в размер на 5 235 900 лева с емитирани и изцяло изплатени 5 235 900 броя акции с номинална стойност на една акция 1 (един) лев.

**В.4 Описание на правата, свързани с**

Всяка обикновена акция на „Холдинг Варна“ АД носи следните права на своя притежател: право на глас в ОСА; право на дивидент; право за закупуване преди друг при оферти за

**ценните книжа.** подписка за ценни книжа от същия клас; право на дял от печалбите на Емитента; право на ликвидационен дял; права на миноритарните акционери; право на всеки акционер при увеличение на капитала да придобие акции от новата емисия, съответстващи на неговия дял преди увеличението; право на всеки акционер да участва в управлението, да избира и да бъде избран в органите на управление; право на информация, в това число и правото на предварително запознаване с писмените материали по обявения дневен ред на ОСА и свободното им получаване при поискване; право да обжалва пред съда решения на ОСА, противоречащи на закона или Устава.

Права на миноритарните акционери – акционери, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на Дружеството, при бездействие на управителните му органи, което застрашава интересите на Дружеството, могат да предявят пред съда искове на Дружеството срещу трети лица. Като страна по делото се призовава и Дружеството. Посочените по-горе лица могат: да предявят иск пред окръжния съд по седалището на Дружеството за обезщетение на вреди, причинени на Дружеството от действия или бездействия на членовете на управителните и контролните органи и на прокуристите на Дружеството; да искат от Общото събрание или от окръжния съд назначаването на контролори, които да проверят цялата счетоводна документация на Дружеството и да изготвят доклад за констатациите си; да искат от окръжния съд свикване на Общо събрание или овластяване на техен представител да свика Общо събрание по определен от тях дневен ред; да включат нови въпроси и да предлагат решения по вече включени въпроси в дневния ред на вече свикано Общо събрание на акционерите по реда на чл. 223а от ТЗ.

**В.5 Описание на евентуални ограничения върху свободната прехвърлимост на ценните книжа.**

Всички акции от капитала на „Холдинг Варна“ АД, включително новите акции са свободно прехвърляеми. Съгласно разпоредбите на Наредба № 38, ИП няма право да изпълни нареждане за продажба на акции, ако е декларирано или ако се установи, че акциите не са налични по сметката на клиента или са блокирани в депозитарната институция, както и ако върху тях е учреден залог или е наложен заповест. Затова, акционери, които притежават акции, върху които има учреден залог или е наложен заповест, или са блокирани на друго основание, няма да могат да ги продадат, докато тази пречка не отпадне.

**В.6 Посочване на регулирания пазар, на който Емитентът възнамерява да подаде заявление за приемане на емисията за търговия. Всички регулирани пазари, на които ценните книжа са или ще бъдат търгувани.**

Предлаганите ценни книжа ще бъдат предложени за допускане на регулиран пазар единствено на територията на Република България след евентуалното одобрение на настоящия Проспект от КФН и съответното решение на управителния орган на БФБ. Като част от процедурата по увеличение на капитала, емисията от 5 235 900 права ще бъде регистрирана за търговия на „Сегмент за права“ на Основен пазар на БФБ (BSE). След приключване на първичното публично предлагане на акциите, следва издадената емисия акции да бъде вписана в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН, след което Емитентът да подаде заявление за регистриране на емисията акции за търговия на Сегмент акции Standard на официалния пазар на БФБ (BSE).

Няма други регулирани пазари, на които акциите на „Холдинг Варна“ АД са или ще бъдат търгувани.



**В.7 Политика по отношение на дивидентите.**

„Холдинг Варна“ АД разпределя дивиденди по реда и при условията, предвидени в ЗППЦК, ТЗ и Устава на Дружеството, по решение на ОСА. Право на дивидент получават лицата, които са вписани в регистрите на ЦД като акционери на 14-тия ден след датата на Общото събрание, на което е приет годишния финансов отчет и е прието решение за разпределяне на печалбата. Дружеството не е разпределяло дивидент за финансовите 2015 г. и 2016 г.

**Раздел Г – Рискове****Г.1 Ключова информация за ключовите рискове, специфични и свойствени за Емитента или неговия отрасъл.**

Систематични рискове – неблагоприятни промени в данъчните и други закони; риск от забавен икономически растеж; кредитен риск; валутен риск; инфлационен риск; политически риск.

Рискове, специфични за Дружеството – Холдинг Варна е дружество от холдингов тип и влашаване 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. Сред рисковете, пред които е изправен Емитентът и дружествата от неговата икономическа група са проблеми при осъществяване на нормална им търговска дейност; кредитен риск; ликвиден риск; зависимост от ключови служители; оперативен риск; риск от недостатъчен оборотен капитал за изплащане на дивиденди; неетично и незаконно поведение; риск от неуспешно осъществяване на публичното предлагане; риск от възможно осъществяване на сделки между Емитентът и/или дружествата от неговата икономическа Група и свързаните с тях лица, условията на които се различават от пазарните; риск от нарастване на разходите за застраховки; риск, свързан с невъзможността да бъде привлечено заемно финансиране.

**Г.3 Ключова информация за ключовите рискове, специфични за ценните книжа.**

Рискове, свързани с инвестирането в акции на Дружеството – ценови риск; ликвиден риск; инфлационен риск; валутен риск; риск от неизплащане на дивидент; риск от разводняване на капитала; риск от волатилност; риск от промяна в политиката по данъчно облагане на инвестициите в ценни книжа.

**Раздел Д - Предлагане****Д.1 Прогноза за общите нетни постъпления и общите разходи за емисията.****Очаквани разходи, начислени на инвеститора от Емитента или лицето, предлагащо ценните книжа.**

Прогнозната стойност на приходите от публичното предлагане, при условие че бъде записан целият размер на предлаганата емисия акции, е в размер на 44 975 665.00 лв., след приспадане на очакваните разходи за Предлагането, включително възнаграждението на обслужващия ИП. Прогнозната стойност на приходите от публичното предлагане, при условие че бъде записан минималния брой акции от предлаганата емисия при който увеличението е успешно е 17 975 665.00 лв.

Общите прогнозни разходи, пряко свързани с настоящото публично предлагане на ценни книжа са 24 335.00 лв. и се поемат изцяло от „Холдинг Варна“ АД. Размерът им е постоянен независимо от броя на записаните акции.

„Холдинг Варна“ АД или „Реал Финанс“ АД няма да начисляват и удържат разходи на инвеститорите, които планират да приемат или не приемат да участват в увеличението на капитала на Дружеството.

За сметка на инвеститорите са разходите по подаване на заявки

за записване на акции, в т.ч. комисионни на ИП и други такси, ако не са включени в комисионната на посредника (такси на БФБ и ЦД).

**Д.2а Обосновка на предлагането и използването на постъпленията. Очакван нетен размер.**

Прогнозната нетна стойност на приходите от публичното предлагане при условие, че бъде записан целият размер на предлаганата емисия акции, е 44 975 665.00 лв., а при условие че бъде записан минималният брой акции, при който увеличението е успешно е 17 975 665.00 лв.

Целта на настоящото публично предлагане е набраният чрез подписката капитал да се използва за погасяване на текущи задължения и за промяна в капиталовата структура на Дружеството, както и за осъществяване на основната му дейност, свързана с финансиране на самоучастия в три инвестиционни проекта - изграждане и въвеждане в експлоатация на ново самостоятелно тяло на хотел „Астера Банско“, реконструкция и модернизация на хотел „Бор“ и изграждане и въвеждане в експлоатация на хотелски комплекс „Черноморец“.

**Д.3 Условия на публичното предлагане.**

Предмет на публичното предлагане са 1 250 000 (един милион двеста и петдесет хиляди) броя обикновени акции от новата емисия по увеличение на капитала на „Холдинг Варна“ АД.

На основание чл. 112б, ал. 2 от ЗППЦК право да участват в увеличението на капитала имат лицата, придобили акции най-късно 7 (седем) дни след датата на публикуване на съобщението за публичното предлагане по чл. 92а, ал. 1 от ЗППЦК в един централен ежедневник – в-к „Сега“. Срещу всяка съществуваща към края на посочения срок акция се издава едно право. Всяко право дава възможност за записване на приблизително 0.23873642 нови акции. След издаването на правата всяко лице може да придобие права в периода за тяхното прехвърляне/търговия и при провеждането на явния аукцион, като всяко упражнено право дава възможност за записване на приблизително 0.23873642 нови акции, по емисионна стойност 36.00 лева. Всяко лице може да запише такъв брой акции, който е равен на броя на придобитите и/или притежавани от него права, умножен по коефициент 0.23873642. При получаване на число, което не е цяло, същото се закръгля надолу до най-близкото цяло число. Не се допуска записването на повече акции от предвидените в решението на ОСА за увеличение на капитала. Капиталът на Дружеството ще бъде увеличен само ако са записани и платени поне 500 000 нови акции.

Началната дата за продажба (търговия) на правата и за записване на акции е първият работен ден, следващ изтичането на 7 (седем) дни от датата на публикуване на съобщението за публичното предлагане по чл. 92а, ал. 1 от ЗППЦК в един централен ежедневник – в-к „Сега“, но не по-рано от изтичането на срока по чл. 112б, ал. 2 от ЗППЦК (откриването на сметките за права от ЦД). В съответствие с Правилника на БФБ, допускането до търговия на емисия права се извършва с нареждане на Директора по търговия след подаване на съответното заявление, като началната дата за търговия на емисията права е не по-рано от първия работен ден, следващ изтичането на 5 работни дни от датата на нареждането за допускане.

Крайният срок за прехвърляне на правата съгласно чл. 112б, ал. 4 от ЗППЦК е първият работен ден, следващ изтичането на 14 дни, считано от началната дата за прехвърляне на правата. Съгласно

Правилника на БФБ последната дата за търговия с права на борсата е два работни дни преди крайната дата за прехвърляне на права. Прехвърлянето на правата се извършва посредством тяхната покупко-продажба (търговия с права), съгласно чл. 112б, ал. 6 и сл. от ЗППЦК се извършва на „Сегмент за права“ на Основен пазар на БФБ, независимо от пазара, на който са регистрирани акциите на дружеството-емитент, чрез подаване на поръчка за продажба до съответния ИП, при когото са разкрити сметки за права на съответните клиенти, съответно чрез поръчка за покупка до ИП, член на борсата. За придобиването на права по други способы се прилагат разпоредбите на Правилника на ЦД. Акционерите, които не желаят да участват в увеличението на капитала, както и всички други притежатели на права, имат право да продадат правата си до края на борсовата сесия в последния ден на търговия с права, съответно да се разпоредят с тях по други способы до последния ден за прехвърляне на правата, но не по-късно от предвиденото съгласно правилника на ЦД. На петия работен ден след крайната дата на срока за прехвърляне на правата ИП „Реал Финанс“ АД, обслужващ увеличението на капитала, предлага на регулирания пазар за продажба при условията на явен аукцион тези права, срещу които не са записани акции от новата емисия до изтичане на срока за прехвърляне на правата. „Холдинг Варна“ АД разпределя сумата, получена от продажбата на неупражнените права, намалена с разходите по продажбата, съразмерно между техните притежатели. Сумите, получени от продажбата на правата, постъпват по специална сметка, открита от ЦД, и не могат да се ползват до вписване на увеличението на капитала в Търговския регистър. Лицата, придобили права при продажбата чрез явен аукцион, могат да запишат съответния брой акции до изтичане на крайния срок за записване на акции от новата емисия. Началният срок за записване на акции съвпада с началния срок за прехвърляне на правата. Крайният срок за записване на акциите от притежателите на права съгласно чл. 112б, ал. 5 от ЗППЦК е първият работен ден, следващ изтичането на 15 работни дни от деня, в който изтича срокът за прехвърляне на правата. Не се допуска записване преди посочения начален и след посочения краен срок за записване.

Записването на акции се счита за действително, само ако е направено от притежател на права, до максималния възможен брой акции, и е внесена цялата емисионна стойност на записваните акции в срока и при спазване на определените условия. При частично заплащане на емисионната стойност се считат записани съответния брой акции, за които същата е изплатена изцяло.

Внасянето на емисионната стойност на записаните акции се извършва по специална набирателна сметка на „Холдинг Варна“ АД, която ще бъде посочена в съобщението по чл. 92а от ЗППЦК.

**Д.4 Съществен за емисията интерес, включително кон-фликт на интереси.**

На „Холдинг Варна“ АД не са известни потенциални конфликти на интереси или възникнали такива по повод изпълнение на задълженията на членовете на НС и УС на Дружеството и техните частни или други интереси.

**Д.5 Предложител**

Няма лица, които да предлагат за продажба собствените си ценни

на ценните книжа.  
Блокиращи споразумения.

книжа като част от процедурата по увеличение на капитала на Дружеството. ИП „Реал Финанс“ АД е упълномощен от „Холдинг Варна“ АД да извърши всички необходими процедури по първичното публично предлагане на акции от увеличението на капитала на Дружеството.

Не са налице блокиращи споразумения по отношение на емисията акции или по друго основание.

**Д.6 Размер и процент на непосредственото разводняване вследствие на предлагането. При предлагане чрез записване от съществуващи акционери се посочва размерът и процентът на непосредственото разводняване, ако те не запишат нови акции.**

	Преди емисията (към 30.06.2018 г.)	След увеличение в минимален размер на емисията	След увеличение в пълен размер на емисията
Обща сума на активите (хил. лв.)	217 233	235 209	262 209
Общо задължения (хил. лв.)	59 869	59 869	59 869
Нетна балансова стойност на активите (хил. лв.)	157 364	175 340	202 340
Брой акции в обръщение (бр.)	5 235 900	5 735 900	6 485 900
Нетна балансова стойност на една акция* (лв.)	30.05	30.57	31.20
<b>Разводняване на стойността на една акция за старите акционери</b>		<b>няма</b>	<b>няма</b>

\* Нетната стойност на активите на една акция се определя като разликата между общата сума на активите и сумата на общите задължения, разделена на общия брой емитирани акции.

Източник: Междинен индивидуален финансов отчет на Дружеството към 30.06.2018 г.

Към 30.06.2018 г. балансовата стойност на нетните активи на „Холдинг Варна“ АД е 157 364 хил. лв., съответно нетната балансова стойност на една акция на индивидуална основа е 30.05 лв.

При записване на всички акции от увеличението, нетната балансова стойност на Дружеството ще се увеличи с 44 976 хил. лв. (1 250 000 нови акции по емисионна цена 36.00 лв. за акция, намалени с разходите по емитирането) до 262 209 хил. лв., а общо емитираните акции ще достигнат 6 485 900 бр. Новата нетна балансова стойност на акция ще се увеличи до 31.20 лв., като няма да се стигне до разводняването на капитала на Дружеството поради факта, че емисионната цена е по-висока от балансовата стойност на акцията на индивидуална основа.

При записване на минималния брой акции от увеличението, нетната балансова стойност на Дружеството ще се увеличи с 17 976 хил. лв. (500 000 нови акции по емисионна цена 36.00 лв. за акция, намалени с разходите по емитирането) до 235 209 хил. лв., а общо емитираните акции ще достигнат 5 735 900 бр. Новата нетна балансова стойност на акция ще се увеличи до 30.57 лв., като няма да се стигне до разводняването на капитала на Дружеството.

Не се накърняват интересите на сегашните инвеститори, тъй като емисията се осъществява посредством издаването на права. По този начин всеки желаещ настоящ собственик на акции на „Холдинг Варна“ АД може да запази досегашния си дял в

Дружеството при равностойно третиране на всички акционери. В случай, че не упражнят полагащите им се права, настоящите акционери ще бъдат компенсирани за разводняването на техния дял с постъпленията от продажбата на техните права на явния аукцион.

Възможно е намаляване на относителния дял от капитала на Дружеството, притежаван от акционер, ако не запише полагащите му се от увеличението акции. Ако акционер, притежаващ една стара акция, не запише полагащите му се акции, а продаде полагащите му се права, то неговият дял в капитала на Дружеството би намалял с 21.05 на сто от 0.000019 % на 0.000015 % при пълно записване и с 10.53 на сто до 0.000017 % при записване с минималния брой акции.

**Д.7 Прогнозни разходи, начислени на инвеститора от Емитента или лицето, предлагащо ценните книжа.**

„Холдинг Варна“ АД или „Реал Финанс“ АД не начисляват и удържат разходи на инвеститорите, които планират да приемат или не приемат да участват в увеличението на капитала на Дружеството.

Инвеститорите поемат за своя сметка разходите за такси и комисиони на ИП, чрез които подават заявки за записване на акции, БФБ, ЦД и разплащателните институции, свързани със закупуването на правата и записването на акциите на Дружеството.

## **2. Рискови фактори**

**Систематични рискове** – неблагоприятни промени в данъчните и други закони; риск от забавен икономически растеж; кредитен риск; валутен риск; инфлационен риск; политически риск.

### Неблагоприятни промени в данъчните и други закони

От определящо значение за финансовия резултат на Дружеството е размерът на данък печалба, както и евентуални промени в данъчния режим, на който то е субект.

### Риск от забавен икономически растеж

В резултат на световната икономическа и финансова криза българската икономика претърпя негативна трансформация от високи темпове на растеж на ръязък спад и застой, придружени от забавящ се приток, а в определени периоди и отлив, на чуждестранни капитали. Външните капитали бяха основен двигател на постигания икономически растеж, от една страна под формата на преки инвестиции, а от друга – като заемно финансиране. Продължаващото им ограничаване ще повлияе силно за стагнирането на икономическата активност и за допълнителното забавяне на обращаемостта на паричните потоци в българската икономика.

България в структурно отношение представлява отворена икономика, обусловена в последните години от високото тегло на износа при формирането на Брутният вътрешен продукт - над 50 %. Поради това икономическото развитие на страната зависи от международните условия и най-вече от състоянието на основния търговски партньор на България – страните от ЕС. Започналата през 2007 - 2008 г. глобална икономическа криза се отрази в спад на преките чуждестранни инвестиции и ръст в безработицата, намаляване на банковото кредитиране за бизнеса, както и спад във вътрешното потребление. Ръстът на БВП за периода до 2014 г. бе сравнително анемичен, като икономиката не успя да компенсира изгубените работни места в годините на криза. Едва през 2015 г. тенденциите бяха променени и към настоящия момент негативните ефекти са в голяма степен

преодолени, като БВП достига рекордни нива при ръст от 3.6 % през 2015 г., 3.9 % през 2016 г. и 3.6 % през 2017 г.

Според последно публикуваната макроикономическа прогноза на Министерството на финансите (Пролет 2018 г.) очакваният ръст на БВП за 2018 г. е 3.9 %, а за 2019 г. 3.8 %, подкрепен от съживяване на частното потребление, от подобреното доверие на потребителите и реалното увеличение на разполагаемия доход на домакинствата. За периода 2020 - 2021 г. се очаква ръстът на БВП да се запази на ниво от 3.7 %. Вътрешното търсене ще остане водещо за повишението на БВП по линия както на потреблението, така и на инвестициите. Подобряването на външната среда чрез ускорение на растежа на европейската и световната икономика ще доведе до повишаване на износа на стоки и услуги. Икономическият цикъл на България все още е във фаза на растеж, а пикът ѝ се очаква да бъде достигнат през следващите 2 – 3 години.

Съществен двигател на икономиката, който през последните години не успява да се активира, това са инвестициите. Очакванията през 2018 г. са насочени към леко ускорение, основно от повишението на публичните инвестиции.

В същото време външните рискове за икономиката остават същите като през 2017 г. - свързани с по-ниския икономически растеж на Европейската икономика, несигурността, свързана с последствията от Брекзит, продължаващо влошаване на икономиката на Турция. Една негативна тенденция от последните месеци е отчетения ръст в цената на енергоносителите. Българската икономика, като вносител на тези суровини търпи загуби от високите цени на горивата и останалите енергоносители.

Икономическият растеж през последните години оказва положително влияние върху пазара на труда. По данни на НСИ коефициентът на безработица през 2017 г. намалява с 0.9 процентни пункта в сравнение с 2016 г. и достига 5.6 %. За същия период коефициентът на безработица при мъжете намалява с 1.2 процентни пункта, а при жените - с 0.8 процентни пункта, като достига съответно 5.6 % и 5.7 %. Безработните лица са 189.3 хил., от които 101.4 хил. са мъже и 87.9 хил. - жени. В сравнение с 2016 г. броят на безработните лица намалява с 11.9 %.

#### Политически риск

Това е рискът, произтичащ от политическите процеси в страната – риск от политическа дестабилизация, промени в управлението, в законодателната политика, икономическата политика, данъчната система. Политическият риск е в пряка зависимост от вероятността за промени в неблагоприятна посока на водената от правителството политика. В резултат би възникнала опасност от негативни промени в бизнес климата.

Успешното интегриране на България в ЕС зависи от политическата воля за продължаване на реформите в съдебната система, здравеопазването, пенсионно-осигурителната система и др. Възможността правителството да предприеме неефикасни законодателни мерки оказва неблагоприятно въздействие върху икономическата стабилност на страната. Икономическият растеж зависи от продължаване на икономическите реформи и прилагане на добри пазарни и управленски практики. Способността на правителството да провежда политики насърчаващи икономическия растеж зависи, както от парламентарната и обществена подкрепа за тези мерки, така и от професионалната компетентност на членовете на кабинета.

Политическият климат в България през последното десетилетие е стабилен и не предполага рискове за бъдещата икономическа политика на страната. Пътят и основните приоритети на бъдещата икономическа политика са последователни и зависят до голяма степен от препоръките на Европейската комисия и Международния валутен фонд. Поетите ангажименти и изискванията във връзка с

членството на страната ни в ЕС и бъдещото присъединяване към Евророната, предполагат подобряване на бизнес климата в страната и улесняване на предприемачеството.

#### Кредитен риск

Кредитният риск за държавата е свързан със способността на държавата да погасява редовно задълженията си. Влошаването на финансовата дисциплина през последните години и забавянето на необходими структурни реформи доведе до понижаване от Standard & Poor's на дългосрочния кредитен рейтинг на страната, докато другата международно призната агенция - Moody's запази своята оценка. През последните месеци обаче се забеляза подобрене в показатели за икономическо развитие на страната и в края на 2017 г. Standard & Poor's повиши кредитния и рейтинг, а в началото на месец юни 2018 г. завиши перспективите пред българската икономиката.

#### *Актуален кредитен рейтинг на Република България*

Агенция	Във валута / в лева		
	Дългосрочен	Краткосрочен	Перспектива
Standard & Poor's	BBB- / BBB-	A-3 / A-3	Положителна / Положителна
Moody's	Baa2 / Baa2	- / -	Стабилна / -

*Източник: Министерство на финансите на Република България*

Предприемането на последователна и дългосрочна икономическа политика в България би било основателна причина за потенциалното повишаване на кредитния рейтинг на страната, което от своя страна би имало благоприятно влияние върху дейността на Дружеството и по-точно върху възможностите му за външно финансиране. От друга страна, понижаването на кредитния рейтинг на България, в следствие на нестабилно управление на страната, би имало отрицателно влияние върху цената на финансиране, която Дружеството може да получи при необходимост, освен ако неговите заемни споразумения не са с фиксирани лихви.

Риск от настъпване на форсмажорни събития природни бедствия, резки климатични промени, терористични актове и военни действия в определени географски региони, представляващи важни за Дружеството пазари, могат да окажат негативно влияние върху темповете на потреблението или производствените мощности, което да засегне производството и реализацията на стоките и услугите предлагани от Дружеството.

#### Валутен риск

Валутният риск е свързан с получаване на финансов ресурс или на приходи, деноминирани във валута, различна от тази на извършваните разходи при нестабилен курс между двете валути, създаващ предпоставки за генериране на валутни загуби. При закупуването на вземания във валути различни от лев и евро „Холдинг Варна“ АД ще бъде изложено на влиянието на колебанията на валутните курсове.

„Холдинг Варна“ АД има възможност да контролира този вид риск като си осигурява входящи парични потоци, деноминирани в български лева или в евро, така че да кореспондират на разходите на Дружеството, които също са в лева или евро. Валутният курс лев/евро е фиксиран на 1.95583 лева за 1 евро в съответствие с правилата на валутния борд. Фиксираният курс на лева към еврото носи за българската валута риска от неблагоприятни движения на курса на еврото спрямо другите основни валути (щатски долар, японска йена, швейцарски франк и др.) на международните финансови пазари, но считаме, че такъв неблагоприятен ефект няма да е определящ за дейността на Дружеството.

### Инфлационен риск

Рискът от увеличение на инфлацията е свързан с намаляването на реалната покупателна сила на икономическите субекти и евентуалната обезценка на активите, деноминирани в местна валута.

Системата на валутен борд в България контролира паричното предлагане, но външни фактори (напр. повишаването на цената на петрола и другите природни суровини) могат да окажат натиск в посока на увеличение на ценовите нива. Присъединяването на страната ни към ЕС също оказва натиск за доближаване на ценовите равнища към тези на останалите страни от ЕС (конвергенция), т.е. инфлацията в страната е по-висока от средния темп на инфлация в страните, членки на ЕС. За периода 2013 - 2015 г. се наблюдава спад на индекса на потребителските цени, обусловен от понижаване в цените на суровините на световния пазар. Очакванията за постепенно връщане към умерен темп на инфлация се обуславят от допусканията за по-високи международни цени на основните суровини и прогнозирано нарастване на вътрешното търсене. По последни данни от НСИ годишната инфлация за юни 2018 г. спрямо юни 2017 г. е 3.2 %, а средногодишната инфлация за периода юли 2017 – юни 2018 г. спрямо периода юли 2016 – юни 2017 г. е 2.2 %.

### Риск от безработица

След като достигна своя пик през 2001 г. безработицата в страната ни намалява. Следкризисните 2009 г., 2010 г., 2011 г. стопанската активност в страната намаля и отново станахме свидетели на ръст в безработицата, но в минимални размери. След отварянето на пазарите на труда на страните на ЕС (в повечето случаи от началото на 2009 г.) миграцията на работещите към чужбина при условията на по-високо заплащане доведе до спад на безработицата у нас. По данни от Агенцията по заетостта след 2010 г. нивото на безработица се движи в рамките 8.9 % – 12.2 %. През последните месеци обаче се забелязва трайна тенденция на спад свързана с икономическия подем на страната забележим от началото на 2015 г. до сега. По последни данни на НСИ към края на първото тримесечие на 2018 г. общия брой безработни лица е 188.7 хиляди, а коефициента на безработица е на исторически ниско ниво от 5.7 %.

Високите нива на безработицата намаляват покупателната способност на населението, а от там депресират и вътрешното търсене на стоки и услуги. От друга страна при висока безработица и лоши условия на труд хората са по-склонни да напускат страната в търсене на по-добре платена работа в чужбина, което отново рефлектира в проблеми за бизнеса, който не може да осигури нужната му работна ръка или се налага да го прави при по-високо ниво на заплащане.

### Риск, свързан с неблагоприятни изменения на пазарните лихвени нива

В резултат на динамиката на пазарните условия, Емитентът и компаниите, в които той инвестира са изложени 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.

**Несистематични рискове** – рисковете произтичащи от фактори и промени, касаещи пряко самото дружество и дружествата от неговата икономическа група. Те се отнасят конкретно за посочените компании и върху тях в най-голяма степен може да оказва влияние.

### „Холдинг Варна“ АД 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 „Холдинг Варна“ АД и на дружествата от неговата икономическа група може да бъде предизвикателство за техните системи за операционен, административен и финансов контрол

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

Дружествата от групата на „Холдинг Варна“ АД може да изберат неподходяща пазарна стратегия

Бъдещите печалби и икономическата стойност на Групата на „Холдинг Варна“ АД 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 самото наличие на загуби да бъде крайна оценка за това). Групата на „Холдинг Варна“ АД 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

Бизнес делата на дружествата от икономическата група на Емитента изискват известни капиталови разходи. Групата на „Холдинг Варна“ АД 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 дружествата от Групата да редуцират размера на планираните капиталови разходи и инвестиции, което би засегнало неблагоприятно техните оперативни резултати и финансовото им състояние.

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 и са предмет на свободно търсене и предлагане, както и влиянието на различни други фактори извън контрола на Групата на „Холдинг Варна“ АД. 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 изпита затруднения

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 в известна степен 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 неизпълнението 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.

#### Ликвиден 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 финансови услуги, дъщерното дружество „Реал Финанс Асет Мениджмънт“ АД се конкурира с над 30 управляващи дружества (без да се смятат и чуждите, които оперират на пазара), а „Реал Финанс“ АД се конкурира с 40 инвестиционни посредници и 24 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.

#### Рискове, свързани с холдинговата структура на Емитента

Доколкото дейността на „Холдинг Варна“ АД е свързана с управление на активи на други дружества, същата не може да бъде отнесена към отделен сектор на националната икономика и е изложена на отрасловите рискове на дъщерните дружества, посочени по-долу. При това влиянието на отделните рискове е пропорционално на дела на съответния отрасъл в структурата на дългосрочния инвестиционен портфейл на Емитента.

Финансовите резултати на Емитента са пряко свързани с финансовите резултати и развитието на дъщерните дружества. Лоши резултати на едно или няколко дъщерни дружества биха могли да доведат до влошаване на резултатите на консолидирана база. Това от своя страна е свързано и с цената на акциите на Емитента, която може да се променя в резултат на очакванията на инвеститорите за перспективите на дружеството. Способността на „Холдинг Варна“ АД да продължава да инвестира в растежа на Групата собствени средства, както и да заплаща дивиденди на акционерите, ако бъде взето решение за това от ОС на Емитента, ще

зависи от редица фактори, свързани с дъщерните му дружества, включително размера на печалбите и паричните потоци на дъщерните дружества.

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

„Холдинг Варна“ АД е дружество – майка в своята група, която включва няколко дъщерни дружества, 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“ АД 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.

### **Механизми за управление и минимизиране на рисковете в Дружеството**

#### *Вътрешен контрол и управление на риска*

Управителният съвет носи отговорност за системите за вътрешен контрол и управление на риска за Дружеството и следи за тяхното ефективно функциониране. Тези системи са създадени с цел да управляват, но не биха могли да елиминират напълно риска от непостигане на заложените бизнес цели. Те могат да предоставят само разумна, но не и пълна сигурност за липсата на съществени неточности или грешки.

#### *Анализ на риска*

Управителният съвет определя основните рискове на Дружеството регулярно и следи през цялата година мерките за адресиране на тези рискове, включително чрез дейностите за мониторинг. Анализът на риска обхваща бизнес и оперативни рискове, здраве и безопасност на служителите, финансови, пазарни и оперативни рискове, рискове за репутацията, с които Групата може да се сблъска, както и специфични области, определени в бизнес плана и бюджетния процес.

Всички значими планове, свързани с придобиване на активи или реализиране на приходи от дейността, включват разглеждането на съответните рискове и подходящ план за действие.

#### *Вътрешен контрол*

Всяка година Дружеството преглежда и потвърждава степента на съответствие с политиките на Националния кодекс за корпоративно управление.

Въпросите, отнесени до членовете на Управителния съвет изискват всички значителни планове и програми, да са получили изрично одобрение.

Предвидени са предели на правомощията, за да се гарантира, че са получени подходящите одобрения, ако Управителния съвет не е длъжен да се увери в разпределението на задачите.

Финансовите политики, контроли и процедури на Дружеството са въведени и се преразглеждат и актуализират редовно.

Етичният кодекс, определящ необходимите нива на етика и поведение, се комуникира със служителите и при промени в него се правят обучения за тях.

Ръководството носи отговорността за осигуряване подходящо поддържане на счетоводните данни и на процесите, които гарантират, че финансовата информация е уместна, надеждна, в съответствие с приложимото законодателство и се изготвят и публикуват от Дружеството своевременно. Ръководството на Дружеството преглежда и одобрява финансовите отчети, за да се гарантира, че финансовото състояние и резултатите на Дружеството са правилно отразени.

Финансовата информация, публикувана от Дружеството, е обект на одобрение от членовете на Управителния съвет.

Годишен преглед на вътрешната контролна среда се извършва от Управителния съвет, със съдействието на Одитния комитет.

**Рискове свързани с ценните книжа** - рисковете следствие на направената инвестиция в точно този тип финансови активи.

Рискът при инвестирането в ценни книжа се свързва с несигурността и невъзможността за точно предвиждане на бъдещи ефекти, тяхната посока на развитие и влияние върху желания резултат - очакваната възвращаемост от направената инвестиция. Дружеството не гарантира, че ще бъде в състояние да изпълни инвестиционните си цели за осигуряване на редовно разпределяне на годишни дивиденди и за увеличение на нетната стойност на активите, разпределена на една акция. „Холдинг Варна“ АД не може да предвиди дали акциите, регистрирани на „Българска фондова борса“ АД, ще се търгуват над или под нетната стойност на активите, разпределени на една акция. Пазарната цена на акциите на дружеството зависи както от нетната стойност на активите, така и от други фактори - търсене и предлагане, резултати от дейността на предприятието, сравнение с доходността и представянето на други дружества.

#### Ценови риск

Цената на акциите на „Холдинг Варна“ АД търгувани на регулиран пазар зависи от търсенето и предлагането на акции на борсата, от финансовите резултати на Дружеството, от оповестените новини и събития, както и от начина по който пазарните участници интерпретират постъпващата от дружеството информация. Цената на акциите може да нараства или намалява в следствие на гореописаните фактори. Рискът за акционерите на „Холдинг Варна“ АД се изразява във възможността за реализиране на загуби вследствие на колебанията в цените на акциите. Тези колебания могат да бъдат по-продължителни и с по-големи изменения от очакванията на инвеститорите. Цените на борсово търгуваните акции като цяло се влияят от политическата обстановка в страната и региона, промените в провежданата икономическа политика на правителството, промените в законодателството и инвестиционния климат. Акциите на „Холдинг Варна“ АД могат да променят пазарната си цена в резултат на въздействието на горепосочените фактори. Дружеството не би могло и не гарантира, че цената на предлаганите от него обикновени акции ще се повиши във времето. „Холдинг Варна“ АД няма да осъществява обратно изкупуване на ценните книжа с цел запазване или повишаване на текущите пазарни цени.

#### Ликвиден риск

Съществува несигурност за наличието на активно пазарно търсене на акциите на „Холдинг Варна“ АД. Липсата на активна търговия и слабия интерес към акциите на Дружеството би могло да доведе до понижение в цената им, а акционерите да реализират загуби. Инвеститорите следва да имат предвид, че в даден момент при липса на адекватно пазарно търсене могат да не успеят да продадат всички или част от акциите си на желаната от тях цена, или в желаният от тях срок. Нивото на ликвидност на акциите на Дружеството зависи както от тяхната атрактивност, така и от общото състояние на капиталовия пазар в страната.

#### Инфлационен риск

Инфлационният риск представлява вероятност от повишаване на общото равнище на цените в икономиката, в следствие на което намалява покупателната способност на местната валута - лева. Инфлационните процеси водят до намаление на реалната доходност, която получават инвеститорите. Инвестирането в ценни книжа се смята за основен инструмент за застраховане срещу инфлационен риск, тъй като нарастването на общото равнище на цените води и до нарастване на пазарната стойност на притежаваните от дружеството реални активи, а от там - до повишаване на нетната стойност на активите, разпределена на една акция.

### Валутен риск

Валутният риск, който носят акциите на „Холдинг Варна“ АД, произтича от това, че те са деноминирани в български лева. Промяната на валутния курс на лева спрямо друга валута би променила доходността, която инвеститорите очакват да получат сравнявайки я с доходността, която биха получили от инвестиция, изразена в друга валута. Евантуална обезценка на лева в такава ситуация би довела до намаляване на доходността от инвестирането в ценни книжа на Дружеството. От друга страна, намаляването на доходността би довело до спад в инвеститорския интерес и съответно до намаляване на цените на акциите. Българският лев е фиксиран със закон към еврото, което премахва до голяма степен наличието на валутен риск и обуславя движение на лева спрямо останалите международни валути, подчинено изцяло на поведението на общата европейска валута. До премахването на системата на валутен борд в страната, валутният риск при инвестиране в акции на Дружеството ще бъде сведен до риск от обезценка на еврото.

### Липса на гаранция за изплащане на дивидент

Изплащането на дивидент зависи от реализирането на положителен финансов резултат от дейността на Дружеството. Инвеститорите следва да имат в предвид, че е възможно за дадена година Дружеството изобщо да не реализира печалба. Същевременно изплащането на дивидент зависи и от политиката на мениджмънта на Дружеството, който преценява дали да предложи на ОСА разпределяне на реализираните печалби под формата на дивидент или да ги реинвестира.

### Риск от разводняване на капитала

„Холдинг Варна“ АД може да издава допълнителни обикновени акции при последващи увеличения на капитала. Съгласно действащото българско законодателство и правилата на БФБ, Дружеството е задължено да предложи тези обикновени акции на настоящите акционери съгласно правото им да придобият част от новите акции, съответстващи на дела им в капитала преди увеличението. Независимо от това настоящите акционери могат да изберат да не участват в бъдещо емитиране на обикновени акции, което ще доведе до разводняване на текущото им участие в Дружеството.

### Риск от промяна на режима на данъчно облагане на инвестициите в ценни книжа

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект капиталовата печалба от продажба на акции на публични дружества е необлагаема. Рискът от промяна на режима на данъчно облагане се състои във възможността да бъде изменен посочения данъчен статут на приходите от ценни книжа в посока на увеличаване на данъчното бреме за акционерите и намаляване на техните печалби.

### Риск, свързан с българския пазар на ценни книжа

Възможно е инвеститорите да разполагат с по-малко информация за българския пазар на ценни книжа отколкото е налична за дружества на други пазари на ценни книжа, която от своя страна може да повлияе на пазара на акциите. Комисията за финансов надзор следи за разкриването на информация и спазването на регулативните стандарти на българския пазар на ценни книжа, за спазването на законите и издава наредби и указания за задълженията относно разкриване на информация, търговията с ценни книжа при наличието на вътрешна информация и други въпроси. „Българска фондова борса“ АД е значително по-малка и по-слабо ликвидна от пазарите на ценни книжа в Европейския регион, Великобритания, САЩ и други страни. В тази връзка, много малък брой дружества представляват голяма част от пазарната капитализация и значителна част от търгуваните обеми на борсата. Пазар с ниска ликвидност е уязвим от спекулативна

дейност. Ниската ликвидност води и до други затруднения, като прекомерна волатилност. Цените на акциите могат да бъдат манипулирани с относително малки като обем (стойност) сделки. Следователно няма гаранция, че акциите на дружеството ще се търгуват активно, а ако това се случи, може да нарастне волатилността на цената им.

Значителни сделки с акции на дружеството, които може да повлияят на тяхната пазарна цена

Българският капиталов пазар се отличава с ниска ликвидност. Значителен брой акции предложени за продажба могат да понижат борсовата цена на акциите на Дружеството. Продажби на допълнителни акции след предлагането могат да засегнат неблагоприятно пазарната цена на акциите. Очакването, че такива значителни продажби могат да настъпят, може да се отрази неблагоприятно върху търговията с акциите. Такива продажби могат също да изправят „Холдинг Варна“ АД пред затруднение при последващо евентуално издаване на нови акции.

Риск, свързан с неуспешното осъществяване на публичното предлагане

Съществува риск подписката за записване на акции от увеличението на капитала на „Холдинг Варна“ АД да приключи неуспешно. В този случай ръководството на Емитента ще разгледа алтернативни варианти за финансиране, чрез които да бъде подкрепена капиталовата позиция на дружеството. При неуспешна подписка, инвеститорите няма да могат да получат записаните от тях в периода на публичното предлагане акции, като всички плащания ще им бъдат възстановени без обаче да им бъде предоставена каквато и да било допълнителна компенсация за периода, по време на който те не са могли да разполагат с предоставените за заплащане на акциите парични средства, респективно за всякакви допълнителни разходи и/или ангажименти, които са поели във връзка с публичното предлагане.

Риск от волатилност

След приемането за търговия на регулиран пазар на емитираните от Дружеството акции, „Холдинг Варна“ АД не може да даде гаранции, че няма да има колебания в цените. Развиващите се пазари на акции, като тези в България, често се характеризират със сериозни колебания на цените на акциите, дължащи се на фактори, много от които са извън възможностите на Дружеството за противодействие. Динамиката на цените може да бъде значителна в посока увеличение или намаление, като колебанията понякога могат да бъдат бързи, големи и непредвидими. В редица случаи появата на такива колебания не е свързана или не съответства на резултатите от дейността на Дружеството и не могат да бъдат предвидени.

### **3. Отговорни лица**

Емитентът и упълномощеният инвестиционен посредник поемат отговорност за съдържанието на този Проспект, който е приет с решение на Управителния съвет на „Холдинг Варна“ АД. С полагане на подписа си накрая на Проспекта, Изпълнителните директори представляващи „Холдинг Варна“ АД Ивелина Кънчева-Шабан и Милчо Близнаков, съответно Изпълнителния директор на ИП „Реал Финанс“ АД Веселин Морков и Прокуриста на ИП „Реал Финанс“ АД Ивелина Кънчева-Шабан, в качеството им на представляващи упълномощения Инвестиционен посредник 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 Управителния съвет на Емитента, а именно Ивелина Кънчева Кънчева-Шабан, Милчо Петков Близнаков и Златимир Бориславов Жечев, отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Проспекта. Членовете на УС на Емитента декларират, че са положили всички разумни усилия да се уверят, че информацията посочена в Проспекта отговаря на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл.

Съставител на годишните консолидирани финансови отчети на Дружеството за 2015 г. и 2016 г. е Нели Апостолова, която вече не е служител на Емитента, а съставител на годишния консолидиран финансов отчет на Дружеството за 2017 г. и на междинния консолидиран финансов отчет към 30.06.2018 г. е Ирина Маркова-Гюрова, които отговарят солидарно с лицата по предходното изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в изготвените от тях финансови отчети на Емитента. Регистрираните одитори „Грант Торнтон“ ООД и д-р Мариана Михайлова отговарят солидарно за вредите, причинени във връзка с одитираните от тях годишни консолидирани одитирани финансови отчети на Емитента.

#### **4. Законово определени одитори**

##### **4.1. Имената и адресите на одиторите на Емитента за периода, обхванат от историческата финансова информация (заедно с тяхното членство в професионален орган)**

Годишните консолидирани и индивидуални финансови отчети на Дружеството за 2015 г. са одитирани от одиторско дружество „Грант Торнтон“ ООД, ЕИК 831716285, със седалище и адрес на управление гр. София, бул. „Черни връх“ № 26, член на ИДЕС под № 032. Регистриран одитор, отговорен за одита на финансовите отчети за 2015 г., е Емилия Георгиева Маринова-Лалева, ДЕС № 0673. Емилия Георгиева Маринова-Лалева е член на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България.

Годишните консолидирани и индивидуални финансови отчети на Дружеството за 2016 г. са одитирани от регистрирания одитор д-р Мариана Михайлова, ДЕС № 0203. Д-р Мариана Михайлова е член на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България.

Годишните консолидирани и индивидуални финансови отчети на Дружеството за 2017 г. са одитирани от одиторско дружество „Грант Торнтон“ ООД, ЕИК 831716285, със седалище и адрес на управление гр. София, бул. „Черни връх“ № 26, член на ИДЕС под № 032. Регистриран одитор, отговорен за одита на финансовите отчети за 2017 г. е Марий Апостолов, ДЕС № 0488, управляващ съдружник на „Грант Торнтон“ ООД. Марий Апостолов е член на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България.

Замяната на избраните одитори произлиза от изискването на чл. 65, ал. 3 от Закона за независимия финансов одит „Регистриран одитор, който извършва задължителен финансов одит на финансов отчет на предприятие от обществен интерес, се оттегля, след като е изпълнявал одиторски ангажименти в продължение на 7 поредни години от датата на назначаването му. Този регистриран одитор не може да изпълнява ангажименти за задължителен финансов одит в това предприятие в продължение на 4 години от датата на оттеглянето си.“

##### **4.2. Информация дали одиторите на Емитента са подали оставка, отстранени или не са били преназначени по време на периода, обхванат от историческата финансова информация**

През периода, обхващащ историческата финансова информация, няма одитори, които да са подали оставка или да са били отстранени. Одиторите са избирани след провеждане на предварително проучване и избор на най-добра оферта.



## 5. Избрана финансова информация

Финансова информация за Емитента от консолидираните одитирани годишни финансови отчети за 2015 г., 2016 г. и 2017 г. и от консолидирани неодитирани междинни финансови отчети към 30.06.2017 г. и 30.06.2018 г.

Показатели (хиляд. лв.)	Отчетен период				
	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	30.06.2017	30.06.2018
	одитиран	одитиран	одитиран	неодитиран	неодитиран
Приходи	55 629	51 118	61 881	26 976	34 645
Разходи	(49 315)	(48 789)	(59 452)	(27 439)	(30 964)
Печалба от инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал	10	4	8	0	0
Финансови разходи	(10 626)	(8 427)	(6 821)	(3 388)	(4 021)
Финансови приходи	1 989	6 659	4 653	687	1 056
Други финансови позиции	2 667	(1 368)	1 967	817	237
Нетна печалба/(загуба) за периода (1)	244	(1 065)	870	(2 347)	953
Основен доход/(загуба) на акция (лв.)	(0.10)	0.04	0.23	(0.12)	0.18
Сума на актива (2)	362 992	393 195	431 022	411 355	443 030
- Нетекущи активи	282 247	273 702	302 753	286 826	319 803
- Текущи активи	80 745	119 493	128 269	124 529	123 227
Сума на пасива (3)	190 109	211 049	239 719	227 056	245 172
- Нетекущи пасиви	134 421	125 883	145 648	134 613	156 849
- Текущи пасиви	55 688	85 166	94 071	92 443	88 323
Собствен капитал, в т.ч. (4)	172 883	182 146	191 303	184 299	197 858
- Собствен капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието майка	148 183	150 899	160 360	154 470	166 580
- Неконтролиращо участие	24 700	31 247	30 943	29 829	31 278
Акционерен капитал	5 236	5 236	5 236	5 236	5 236
Коефициент на финансова автономност (4/3)	0.909	0.863	0.798	0.812	0.807
Коефициент на задлъжнялост (3/4)	1.0996	1.1587	1.2531	1.232	1.2391

## 6. Информация за Емитента

### 6.1. История и развитие на Емитента

#### 6.1.1. Юридическо и търговско име на Емитента

Наименованието на Емитента е „Холдинг Варна“ АД, което се изписва на латиница „Holding Varna“.

#### 6.1.2. Мястото на регистрация на Емитента и неговия регистрационен номер

„Холдинг Варна“ АД е регистрирано в Търговския регистър на Варненски окръжен съд с Решение от 07.11.1996 г. по фирмено дело № 3908/1996 г. като Приватизационен фонд „Варна“. Дружеството е пререгистрирано и вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 103249584 с вписване № 20080321134458 от 21.03.2008 г.

**6.1.3. Датата на създаване и продължителността на дейност на Емитента, с изключение на случая, когато е за неопределен период**

„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 07.11.1996 г. Преименувано е на „Холдинг Варна А“ АД с решение на Варненски окръжен съд от 05.03.1998 г. През 2008 г. е преименувано на „Холдинг Варна“ АД с решение на Агенция по вписванията. С решението от Агенция по вписванията се одобрява и добавянето на организиране на счетоводно отчитане и съставяне на финансови отчети по реда на Закона за счетоводството към предмета на дейността на дружеството. В последствие към предмета му на дейност е добавен и „Организиране на счетоводно отчитане и съставяне на финансови отчети по реда на закона за счетоводство“.

**6.1.4. Седалище и юридическа форма на Емитента, законодателството съгласно което Емитентът упражнява дейността си, страна на регистрацията и адрес и телефонен номер на седалището**

„Холдинг Варна“ АД е регистрирано като акционерно дружество, съгласно законодателството на Република България. Седалището и адресът на управление на Дружеството са: гр. Варна, к.к. „Св. Св. Константин и Елена“, Административна сграда; тел./факс: + 359 52 663 765; електронна поща: office@holdingvarna.com.

Дружеството упражнява дейността си съгласно българското законодателство и по-специално - Закон за публичното предлагане на ценни книжа и Търговски закон. Важни въпроси за инвеститорите във връзка с предлагането на акциите се уреждат в Наредба № 2 от 17.09.2003 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, Регламент 809/2004 на Европейската комисия, Регламент 1787/2006 на Европейската комисия, Регламент 211/2007 на Европейската комисия и Регламент 2273/2003 на Европейската комисия, Закон за корпоративното подоходно облагане, Закон за данъците върху доходите на физическите лица, Валутен закон.

„Холдинг Варна“ АД е публично дружество и акциите му се търгуват на „Българска фондова борса“ АД. Борсовият код на дружеството е 5V2. Директор за връзки с инвеститорите (ДВИ) на дружеството е Десислава Златанова, телефон за връзка: + 359 52 663 765, електронна поща: office@holdingvarna.com. Интернет страницата на дружеството е: <http://holdingvarna.com/>.

**6.1.5. Важни събития в развитието на стопанската дейност на Емитента**

✓ първоначалната регистрация на „Холдинг Варна“ АД е осъществена с решение на Варненски окръжен съд от 7 ноември 1996 г. 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 декември 1997 г. с решение на ОС 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;
- ✓ през 2008 г. е преименувано в Търговския регистър към Агенция по вписванията на „Холдинг Варна“ АД с акт на вписване 20080724111905;
- ✓ 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.

## 6.2. Инвестиции

### 6.2.1. Описание на главните инвестиции на Емитента за всяка финансова година за периода, обхванат от историческата финансова информация до датата на Проспекта

През периода, обхванат от историческата финансова информация в Проспекта, „Холдинг Варна“ АД и неговите дъщерни дружества реализираха няколко значими инвестиционни проекта.

Дружеството реализира сериозен по мащабите си инфраструктурен проект в град Варна – „Алея Първа“, в резултат на който се постигна укрепване на бреговата ивица чрез противоерозионни съоръжения, отвеждане на отпадните води и преустановяване замърсяването на морето, изграждане на водопроводна и канализационна система, осигуряване на нормален транспортен достъп. Укрепителното съоръжение обхваща скат с дължина 1 100 м. и височина 30 м. като са изградени над 100 броя вертикални и хоризонтални дренажни кладенци, подпорна стена, поставени са метални мрежи и стоманобетонни решетки, извършено е укрепително озеленяване. В рамките на проекта е възстановена панорамната алея като е изградена нова канализация за отвеждане на дъждовни води, ново алеино осветление, три спортни площадки с фитнес уреди на открито, кътове за отдих и озеленяване. Изградените нови транспортни връзки и кръгови движения улесняват достъпа до крайбрежната алея, на която в непосредствена близост до зоните за плаж и отдих са изградени близо 700 паркоместа и пешеходни алеи. Обновяването на крайбрежната градска среда е от ключово значение за утвърждаването на новия облик на град Варна като привлекателна дестинация.

През 2017 г. дъщерното дружество „Инвестор.БГ“ АД придоби 90 % от капитала на „Висше училище по застраховане и финанси“ АД (ВУЗФ). ВУЗФ е частна образователна институция. Основано с Решение на 39-то НС от 25.07.2002 г. (обн. ДВ, бр. 75 от 02.08.2002 г.) ВУЗФ обучава студенти в бакалавърска, магистърска и докторска степен по специалности от професионалното направление „Икономика“. По част от специалностите в двете образователно-квалификационни степени обучението се осъществява в партньорство с бизнес организации, сред които the Business Institute, Saatchi & Saatchi, Fibank, ERP Academy, Trace Group, Медийна академия „Българион“, Microsoft Academy, Oracle Academy, SAP, Българска мрежа на Глобалния договор на ООН и др. Във ВУЗФ има създадена дългогодишна традиция за подготовка на висококвалифицирани кадри за нуждите, както на икономиката, така и на научните изследвания. Висшето училище по застраховане и финанси е получило институционална акредитация от Акредитационния съвет на Националната агенция за оценяване и акредитация (НАОА) през 2008 г. и програмна акредитация на професионалното направление „Икономика“ от Постоянната комисия по стопански науки и управление към НАОА през 2009 г. за срок от шест години. През месец май 2014 г. институционалната акредитация на висшето училище е подновена от Акредитационния съвет на НАОА за срок от шест години. През месец април 2016 г. Висшето училище по застраховане и финанси получава програмна акредитация на професионалното направление „Икономика“ от Постоянната комисия по стопански науки и управление към НАОА за срок от шест години. Също през месец април 2016 г. ВУЗФ получава програмна акредитация на

докторските програми „Финанси, застраховане и осигуряване“ и „Счетоводство, контрол и анализ“ от професионално направление „Икономика“ за срок от пет години, от Постоянната комисия по стопански науки и управление към НАОА. През месец май 2013 г. ВУЗФ получава и международна акредитация от Британския акредитационен съвет за срок от четири години. Акредитацията е в съответствие с прилаганите към висшите училища във Великобритания стандарти за качеството на учебния процес, преподавателския състав и материалната база. През месец декември 2017 г. британската и международната акредитация на ВУЗФ е подновена от Британския акредитационен съвет за нов четиригодишен срок.

През 2017 г. в к.к. „Св. Св. Константин и Елена“ бе открит най-модерният термален комплекс по българското Черноморие – „Аквахаус Термал & Бийч“. Проектът е една от ключовите инвестиции за утвърждаването на дестинацията като целогодишна чрез развитие на балнео- и СПА туризъм в региона. Разположен на самия морски бряг на площ от 6 000 кв. м., комплексът е целогодишен и предлага множество възможности за балнео, СПА и Wellness туризъм чрез своите 14 открити и закрити басейна, водни съоръжения с различна дълбочина и температура, захранвани с минерална вода и обособените зони за рехабилитация, плаж и почивка. Освен лечебните терапии и процедури, термалният комплекс предлага програми за здраве, тонизиране и релакс чрез терапевтичен минерален басейн, вътрешен контрастен басейн, финландска сауна, билкова инфраред сауна, хамам, парна баня, солна стая. „Аквахаус Термал & Бийч“ предлага СПА терапии със специална медицинска рехабилитация, масажни студиа, ултрамодерен фитнес център съчетани с детска зона за забавления и анимация.

Термален комплекс „Аквахаус Термал & Бийч“ е отличен с редица награди в България, включително „Най-добра СПА концепция“ за 2017 г. на Българския съюз по балнеология и СПА туризъм. Комплексът бе удостоен и с първа международна награда – „Иновативен СПА комплекс на годината“ от Европейската СПА асоциация като проект с изцяло нов подход към използването на минералните води и натуралните природни ресурси, чрез разработване на нови терапии, програми и услуги за усъвършенстване на най-добрите методи и решения за здраве, сила, енергия и красота.

През лятото на 2018 г. отвори врати най-новия и висококласен петзвезден хотел „Астор Гардън“, част от портфолиото на „Св. Св. Константин и Елена холдинг“ АД, който впечатлява с класическа архитектура, изискани интериорни решения и несравнима морска панорама. Изграден за 2 години с инвестиция на стойност 15 млн. евро, комплексът предлага отлични условия като целогодишна морска, СПА и кулинарна дестинация. „Астор Гардън“ разполага с 230 стаи и апартаменти, 2 ресторанта с уникални кулинарни специалитети на реномирани готвачи, бална зала за конферентни и светски събития, 4 бара, 3 басейна с минерална вода, модерен фитнес, СПА център със сауна, парна баня и масаж, както и множество развлекателни зони.

#### **6.2.2. Информация относно главните инвестиции на Емитента, които са в процес на изпълнение, включително географското им разпределение и методите за финансирането им**

Набраните средства от публичното предлагане в размер на до 44 976 хил. лв. ще бъдат използвани за погасяване на текущи задължения и за промяна в капиталовата структура на Дружеството, както и за осъществяване на основната му дейност, свързана с финансиране на самоучастия в три инвестиционни проекта - изграждане и въвеждане в експлоатация на ново самостоятелно тяло на хотел „Астера Банско“, реконструкция и модернизация на хотел „Бор“, изграждане и въвеждане в експлоатация на хотелски комплекс „Черноморец“.

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

### **6.2.3. Информация относно бъдещите инвестиции на Емитента, за които неговите органи за управление са поели твърди ангажименти**

При реализирането на инвестиционните проекти по т. 6.2.2. се предвижда дъщерните дружества, които пряко реализират съответния проект да ползват микс от собствени средства и банково кредитиране. Със средствата от настоящата емисия акции „Холдинг Варна“ АД ще осигури на дъщерните си дружества необходимото самоучастие във финансирането на проектите.

Поетите твърди ангажименти относно бъдещи инвестиции на Дружеството са свързани единствено с реализацията на проекта „Алея Първа“. Пълната реализация на проекта е в общ размер до 73.1 млн. лв.

Общата стойност на инвестиционните разходи за реализацията на проекта „Алея първа“, отчетени пред БАИ към 31.12.2017 г., е 42,284 млн. лв. Изградени са и са въведени в експлоатация инфраструктурни съоръжения като противоерозионно укрепване на скат с дължина 1100 м. и височина 30 м., преминали успешно три годишен мониторингов период; два захранващи водопровода за битови и противопожарни нужди; ВиК разпределителни мрежи и помпено-напорна битова канализация; временни открити паркинги за 680 автомобила; трафопост.

Непосредствено предстои да се реализира сондаж за топла минерална вода, изграждане на център за възстановяване и рехабилитация и информационен център.

Към датата на изготвяне на този Проспект, Емитентът не може да се ангажира с конкретни параметри, касаещи бъдещо дългово финансиране на проекта. Плановите на ръководството са инвестициите да бъдат реализирани поетапно и преимуществено със собствено финансиране, но при необходимост ще се прибегне и до външно финансиране.

## **7. Преглед на стопанската дейност**

### **7.1. Основна дейност**

#### **7.1.1. Кратко описание на основните дейности на Емитента, посочващо главните категории продавани продукти и/или извършвани услуги**

Предметът на дейност на „Холдинг Варна“ АД съгласно неговия Устав е придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества; придобиване, управление и продажба на облигации; придобиване, оценка и продажба на патенти, отстъпване на лицензии за използване на патенти на дружества, в които 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 счетоводството.

По своята същност на дейността на „Холдинг Варна“ АД е типична холдингова дейност по управлението и организация на счетоводното отчитане в дъщерните дружества на Емитента.

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“ 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, модернизирание, 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.

**7.1.2. Индикация за всякакви значителни нови продукти и/или услуги, които са били въведени и дотогава, доколкото разработването на нови продукти или услуги е било публично оповестено, информация за състоянието на разработването**

Не са налице значителни нови продукти и/или услуги, които Дружеството и неговата Група да разработват или да са разработили.

**7.2. Главни пазари**

Основните пазари, на които оперират дружествата от Групата на Емитента са:

*Сегмент Хотелиерство и развлекателни дейности*

Секторът бележи развитие през последните години. Според данни предоставени от НСИ относно основните икономически показатели по структурна бизнес статистика, оборота в сектор „Хотелиерство и ресторантьорство“ в България през 2016 г. възлиза на 4 358 млрд. лв.

Дейността на местата за настаняване също се развива динамично, като реализираните нощувки през 2016 г. достигат общо 25 196 хиляди, а приходите от нощувки достигат 1 229 млрд. лв. Отчетеният годишен ръст при реализираните нощувки е 17.7 %, докато при приходите той е 18.9 %.

Според данни на НСИ през 2014 г. в сектора са оперирали 26 840 предприятия със заети в тях 138 610 лица.

След като през 2014 г. посещенията на чужденци в страната достигнаха 9 408 821 през следващата година бе отчетен спад от 1 % до 9 316 624 посещения, основно в следствие на намалението на посещения от страна на граждани на ЕС, които спаднаха с 3.5 %. През 2016 г. бе отбелязан значителен успех, като посещенията на чуждестранни граждани у нас надхвърлиха 10 милиона (10 604 396), което представлява ръст от 13.8 % спрямо предходната година. Отчетеният ръст се простира сред всички групи чуждестранни граждани – от ЕС (+ 18.4 %), от други европейски страни, които не са членове на ЕС (+ 8.8 %), от други страни като САЩ и Канада (+ 11.5 %) и от останалия свят (+ 2.5 %).

Според месечните данни за посещения на чужденци в страната за 2017 г. сумарния размер на посещенията за годината продължава да расте и достига 11 596 167 посещения, повишавайки се с нови 9.4 %.

Предоставяните от Групата туристически услуги са в собствени хотели. Чрез дъщерните си дружества Групата експлоатира хотели от категории пет звезди – „Астор Гардън“ и четири звезди – „Астера“, „Астера Банско“, „Азалия“, „Атлас“, както и реновирани три и двузвездни собствени хотели. Най-атрактивни за туроператорите са „Астор Гардън“ – новата перла в короната на к.к. Свети Свети Константин и Елена, 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 са част от веригата А-хотели /запазена марка за хотелите на Групата/.

По данни на НСИ относно дейността на местата за настаняване през 2016 г. приходите от нощувки общо достигат 1 229 073 306 лв., от които 891 829 042 от чужденци. Данните показва 18.9 % годишен ръст в общите приходи от нощувки и 22.5 % ръст в приходите от чуждестранни туристи. Основният дял в приходите се пада на местата за настаняване от категория 4 и 5 звезди (66.9 %), спрямо категория 3 звезди (22.3 %) и категория 1 и 2 звезди (10.8 %).

#### *Строителство*

Групата реализира успешно жилищата в изградените луксозни жилищни комплекси „Хармония“ и „Есенция“. Жилищните комплекси са построени на собствени терени в к.к. Св. Св. Константин и Елена.

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.

#### *Финансово посредничество*

Лицензиран инвестиционният посредник „Реал Финанс“ АД е сред основните участници на родния пазар на финансови услуги от 1998 г. За дружеството е характерно задълбочено познаване на българското законодателство и местната пазарна ситуация, което позволява предлагането на висококачествени и изключително професионални услуги на своите клиенти. През изминалата 2017 г. посредника реализира най-висок оборот на търговия на БФБ, възлизащ на 198.5 млн. лв.

#### *Управление на активи – Колективни инвестиционни схеми*

Според информация от БНБ към 31.03.2018 г. на българския пазар оперират инвестиционни фондове управляващи активи за 3 659.9 млн. лв., в т.ч. 2 313.5 млн. лв. в чуждестранни инвестиционни фондове и 1 346.4 млн. лв. в местни. Спрямо края на първото тримесечие на 2017 г. ръста в управляваните активи е 20.5 %, като той е приблизително равен при местните фондове (20.9 %) и при чуждестранните (20.2 %).

Броят на местните управляващи дружества в края на 2017 г. е 34 (по данни от КФН).

В структурата на активите на местните инвестиционни фондове към 31.03.2018 г. доминират акциите и другите форми на собственост с дял (40.7 % от всички активи), следвани от ценните книжа различни от акции (24.0 %), депозитите (22.3 %) и акциите/дяловете на ИД и ДФ (11.9 %).

Колективните инвестиционни схеми в края на 2017 г. са общо 116 спрямо 106 през предходната година. От тях договорните фондове са 109, а инвестиционните дружества – 3. Отделно в страната функционират голям брой чуждестранни колективни инвестиционни схеми, като водещи сред тях са фондовете на Raiffeisen и Pioneer. УД „Реал Финанс Асет Мениджмънт“ АД е с пазарен дял от 6.5 % (отчетен на база размер на управляваните активи спрямо общия размер на активите управлявани от местни инвестиционни фондове).

Към 31.03.2018 г. „ДСК Управление на активи“ АД е управляващото дружество - лидер в общия размер на портфейлите на управляваните КИС (14.1% спрямо общия размер на портфейлите управляван от местни инвестиционни фондове). В класацията по нетни активи на местните колективни схеми първите три фонда са ДФ Райфайзен Консервативен Фонд (България) (8.2 % дял), ДФ ОББ Платинум Облигации (5.6 % дял) и ДФ ДСК Стандарт (4.7 % дял). Тенденцията при активите на КИС е да се увеличават активите в рисковите фондове, както поради ръста в цените на акциите регистриран през последните години, така и поради понижаването на лихвените проценти в страната и търсенето на алтернативи от населението.

#### *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.

Пазарът на реклама в България е стабилен и устойчиво растящ. По данни на Media Club за последните 6 години, gros бюджетите, инвестирани в реклама нарастват с общо 35%.

Според Българската Асоциация на Комуникационните Агенции (БАКА), нетният размер на местния рекламен пазар достига 370 250 хил. лв., като бележи годишен ръст от 8 % за периода 2017 г., спрямо 2016 г.

#### Телевизия

Телевизионната реклама задържа лидерските си позиции през последните години, като след пиковите стойност от 2013 г., когато дялът на телевизионната реклама в общия рекламен пазар достига 76.1 %, през 2017 г. той е 59.5 %, с ръст от 8 % на годишна база и нетна годишна инфлация 13 %.

Основният дял на приходите от ТВ реклама се разпределят между bTV Media Group и NOVA Broadcasting Group, които по данни на Nielsen имат съответно пазарни дялове от 40.3 % и 49.4 % сред зрителската аудитория.

През 2017 г. bTV Media Group представлява пазарно 6 собствени и два чужди ТВ канала, а NOVA Broadcasting Group представлява общо 19 ТВ канала, от които 5 собствени, както и най-голямата интернет група на пазара.

За сравнение, годишният ръст на двете телевизии в портфолиото на Инвестор Медиа Груп е 20.6 % (12.6 % над пазарното ниво)

#### Интернет

Най-висок ръст спрямо предходната година отчитат бюджетите за интернет реклама (ръст от 16 % спрямо 2016 г.), като заемат 20.3 % от медия микса. По данни IAB AdEx обаче, 64 % от бюджетите за интернет реклама се насочват към глобални медийни играчи, като Google, Facebook и Youtube, реалният ръст в рекламните приходи за локалните интернет медии възлиза на 2.8 %, което де факто ги прави по-бавно растящ канал от телевизионния.

С портфолио от 18 интернет сайта (investor.bg, bloombergtv.bg, dnes.bg, gol.bg, teenproblem.net, az-jenata.bg, snimka.bg, imoti.net и др.), добре балансирани в



категориите съдържание: бизнес, новини, спорт, лайфстайл и специализирани сайтове за услуги, Инвестор Медия Груп се позиционира като трети по размер и приходи играч на пазара на локална интернет реклама, за 2017 г. привлича 7.5 % от рекламните приходи за сегмента.

Сериозен потенциал за ръст в интернет групата се очаква от видео реклама, където особено за последната година се наблюдава осезаем ръст на търсене и цени, както и от крос-медийни проекти, в които се използва микс от повече от един от медийните канали на групата. Групата заема лидерски позиции в сегменти като новинарски сайтове, бизнес съдържание и здравна тематика.

Основни конкуренти на групата на Инвестор Медия Груп в бранша са:

- „Нет Инфо“ АД (част от от групата на NOVA Broadcasting Group) – със сайтовете за електронна поща abv.bg, развлекателния vbox7.com, спортния gong.bg, страницата на Нова телевизия Nova.bg, имотния imoti.info, информационните dariknews.bg и vesti.bg и др.
- „Дир.БГ“ АД – чрез порталът dir.bg
- „Уеб Медия Груп“ АД – чрез информационния сайт news.bg, финансовия Money.bg, спортния topsport.bg 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 и др.

#### Радио

Въпреки динамиката и наблюдаваното прегрупиране на част от водещите играчи, през последната година радио пазарът се запазва стабилен, с ръст на годишна база от 1 % и най-ниско ниво на инфлация спрямо останалите медийни канали само 2 %. Радио пазарът успява да привлече 18 600 хил. лв. нетни приходи за 2017 г. (данни БАКА), като основните приходи се разпределят между Comunicorp, BSS, bTV Media Group и Оберон, които имат в портфолиото си между 4 и 8 радиостанции. Радио On Air успява да привлече 720 хил. лв. рекламен приход.

#### Печатна реклама

По данни на БАКА, пазарът на печатна реклама бележи най-сериозно отстъпление сред медийните канали, като годишният спад възлиза на 17 %. За разлика от общият тренд, Инвестор Медия Груп с портфолиото си от 4 печатни издания се откроява, както с тенденция за запазване на приходите от предходната година, така и с уникални пазарни предимства на продуктите си. Inflight Magazine гарантира достигната аудитория чрез статистиката на полетите, има най-висок процент по параметър readers per copy и поддържа високи ценови нива. Аналогични са предимствата и на останалите принт издания на групата: Investor Digest, Go BG (издание на руски език) и Inflight catalogue.

#### Събития

Няма официална статистика за размера на пазара на събития в България, но приходите от 376 хил. лв. за 2017 г. и календара от 12 събития в три тематични сегмента: Бизнес, Социални събития, Класации и награди, безспорно позиционира Инвестор Медия Груп сред лидерите на пазара. Потенциал за ръст се очаква от налагането на силният бранд Bloomberg: The Next Big Thing, както и новото събитие в календара на групата, което ще се проведе в партньорство с Българската болничната асоциация: Национална класация „Най-добрите болници“.

#### BTL

Не на последно място трябва да бъдат отчетени и уникалните възможности, които предоставя Инвестор Медия Груп за продуктово позициониране и брендинг на борда на самолетите на националния превозвач България Ер като привлечените средства за 2017 г. са над 25 хил. лв.

Очакванията на БАКА за рекламния пазар през 2018 г. по медийните канали са:

- Телевизия - ръст 8-9 %
- Интернет - ръст 16 %
- Печатна реклама – спад 17 %
- Радио - ръст 1-2 %

Все повече рекламодатели обръщат внимание и на мобилната реклама и започват да третираят този канал като отделен, а не като част от Интернет.

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

През последните години в страната ни се отчита постоянен ръст при достъпа на домакинствата до интернет. По данни от НСИ докато през 2012 г. 50.9 % от домакинствата са притежавали достъп до интернет, през 2017 г. този дял достига 67.3 %. При предприятията проникването на интернет е още по-високо. Докато през 2012 г. 87.4 % от предприятията са имали достъп до интернет през 2017 г. този процент достига 94.6 %.

През 2016 г. оборота в сектор „Създаване и разпространение на информация и творчески продукти; далекосъобщения“ достига 9 008 млрд. лв.

През изминалите години се наблюдава значително повишаване на броя лицата, регулярно ползващи интернет в страната (61.9 % през 2017 г.). Това до голяма степен е свързано и с повишеното проникване на пазара на смартфоните, които дават възможност за достъп до мобилен интернет. През 2017 г. 84.2 % от лицата заявяват, че разполагат със смартфон или мобилен телефон.

При използването на интернет се оформя тенденция на спад при ползването на фиксирана широколентова връзка (DSL, ADSL, VDSL, LAN кабел, оптичен кабел, сателит, обществен WiFi) в общата структура на пазара. Същевременно се забелязва значителен ръст в ползването на Мобилна широколентова връзка (чрез мобилна телефонна мрежа - 3G или 4G, чрез използване на SIM карта или флашка за мобилен интернет, мобилен телефон или смартфон, използван като точка за достъп). Към края на 2017 г. мобилна широколентова връзка използват 69 % от абонатите в сравнение с нищожните 6.9 % през 2012 г.

#### *Участници на пазара*

По данни от годишния доклад на Съвета за електронни медии (СЕМ) през 2016 г. „общата картина на доставчиците на медийни услуги, които осъществяват радио- и телевизионна дейност в България за първото полугодие на 2016 г., е разнообразна като формати и способности на разпространение на съдържание. Съществена промяна в количествените измерения на радио- и телевизионната среда като брой действащите радио- и телевизионни доставчици не се забелязва“. В радиосектора 59 доставчици на медийни услуги притежават индивидуални лицензии за доставяне на 85 програми чрез наземно аналогово радиоразпръскване. Наред с ефирното разпространение все още съществува и кабелното разпространение на радиопрограми – 27 регистрирани доставчици на радиослуги създават 28 кабелни радиопрограми.

На пазара на аудио-визуалните медийни услуги работят 120 регистрирани (за разпространение по кабел и сателит) български доставчици. Те създават 150 телевизионни програми.

През 2016 г. е регистриран един нов доставчик на аудио-визуална услуга, няма новорегистрирани доставчици на радиослуги, заличени са 11 регистрации за телевизионна дейност.

Само 6 програми, създавани от 4 доставчици на аудио-визуални медийни услуги, се разпространяват чрез мрежите за наземно цифрово радиоразпръскване.

За периода юли-декември 2016 г. са издадени общо 22 лицензии за доставяне на радиослуги и са осъществени 25 прехвърляния на лицензии.

Няма прекратени лицензии за доставяне на радиослуги (аналогово радиоразпръскване).

Общо 245.4 млн. лв. без ДДС са приходите от разпространение на радио и телевизия на дребно в България през 2015 г. Най-голям дял има сателитната телевизия - 145.3 млн. лв., следвана от кабелната - 79.7 млн. лв., и IPTV с 20.4 млн. лв. Най-висок ръст се наблюдава при приходите от предлагане на интернет телевизия - 50 на сто. Сателитната телевизия отчита ръст от 4% докато постъпленията от кабелната се свиват с повече от 10 на сто.

Предприятията, които предоставят сателитна телевизия у нас са три: Булсатком, БТК и Мобилтел. Броят на потребителите на сателитна телевизия се увеличава през последните години, особено след като два от основните мобилни оператори влязоха на пазара и започнаха да предлагат пакетни услуги.

Последните години IP телевизията също засилва своите позиции сред потребителите, като средство за получаване на надежден и качествен телевизионен сигнал, съпроводен с интерактивност и гъвкавост на услугата. Броят на абонатите на платена телевизия на дребно нараства равномерно през последните години. Най-значително е увеличението на абонатите на IP телевизия през 2013 г. спрямо предходната с близо 50 %, като в края на въпросната година те достигат 8.3 % от общия брой абонати на платена телевизия в страната.

Абонатите на кабелна телевизия продължават да заемат най-голям дял от общия брой абонати на платена телевизия в страната, но техният дял отчита намаляване през последните години за сметка на абонатите на сателитна и IP телевизия.

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 Булсатком и Blizoo, като освен тях в последните години и мобилните оператори предоставят пакети с подобни и допълнителни услуги. Blizoo бе придобито от мобилния оператор Мобилтел, който от своя страна смени търговското си наименование на А1.

#### Справка за консолидираните приходи на Групата по категория дейност

Приходи (млн. лв.)	Отчетен период				
	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	30.06.2017	30.06.2018
	одитиран	одитиран	одитиран	неодитиран	неодитиран
<b>Общо приходи от дейността</b>	<b>55 629</b>	<b>51 118</b>	<b>61 881</b>	<b>26 976</b>	<b>34 645</b>
<b>Приходи</b>	<b>53 070</b>	<b>49 672</b>	<b>60 745</b>	<b>26 729</b>	<b>26 435</b>
приходи от услуги - хотелиерски услуги	17 666	17 720	19 151	6 269	7 587
приходи от услуги - медийни услуги	22 497	18 184	25 209	12 250	12 026
приходи от услуги - други услуги	8 655	9 943	11 349	6 870	3 837
приходи от образователни услуги	0	0	613	0	950
приходи от продажба на стоки	3 382	3 524	4 168	1 215	1 907
приходи от продажба на продукция	870	301	255	125	128
<b>Други приходи</b>	<b>1 397</b>	<b>612</b>	<b>1 130</b>	<b>243</b>	<b>280</b>
<b>Приходи от продажба на нетекущи активи</b>	<b>1 162</b>	<b>834</b>	<b>6</b>	<b>4</b>	<b>7 930</b>

Справка за консолидираните приходи на Групата по географски принцип

Приходи (хиЛ. лв.)	Отчетен период				
	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	30.06.2017	30.06.2018
	одитиран	одитиран	одитиран	неодитиран	неодитиран
<b>Общо приходи от дейността</b>	<b>55 629</b>	<b>51 118</b>	<b>61 881</b>	<b>26 976</b>	<b>34 645</b>
България	42 709	37 227	47 599	22 955	30 537
Страни членки на ЕС	9 104	9 911	11 031	3 160	3 258
Трети страни, извън ЕС	3 816	3 980	3 251	861	850

### **7.3. Влияние на изключителни фактори върху дейността и пазарите на дружеството**

През последните три финансови години до датата на изготвяне на настоящия Проспект дейността на „Холдинг Варна“ АД и дружествата от неговата икономическа група не са повлияни от изключителни фактори.

### **7.4. Зависимост на Емитента от патенти или лицензии, индустриални, търговски или финансови договори или от нови производствени процеси**

Дейността на повечето дъщерни дружества на Емитента е зависима от лицензии, търговски или финансови договори.

ИП „Реал Финанс“ АД притежава лиценз за извършване на дейност като инвестиционен посредник № РГ-03-0176 / 08.05.2006 г. издаден от Комисията за финансов надзор.

УД „Реал Финанс Асет Мениджмънт“ АД притежава лиценз за извършване на дейност като управляващо дружество № 55-УД / 31.05.2017 г. издаден от Комисията за финансов надзор.

Телевизия Bulgaria On Air (България-он Ер) – удостоверение за регистрация от СЕМ № АРР-02-4-008-01.

Телевизия Bloomberg TV Bulgaria (Блумбърг ТВ България) – удостоверение за регистрация от СЕМ № АРР-02-4-144-01.

Телевизия Черно море – удостоверение за регистрация от СЕМ № АРР-02-4-082-01.

Радио Bulgaria On Air (България-он Ер) – лицензия от СЕМ № 1-001-02-11 със срок 25 години.

### **7.5. Основанията за всякакви изявления, направени от Емитента във връзка с неговата конкурентна позиция**

В този Проспект не са правени изявления свързани с конкурентната позиция на Емитента или на неговата икономическа група.

## **8. Организационна структура**

### **8.1. Ако Емитентът е част от група - кратко описание на групата и положение на Емитента в рамките на групата**

„Холдинг Варна“ АД е дружество – майка на икономическа група.

### **8.2. Списък на значителните дъщерни предприятия на Емитента**

В групата влизат следните дружества, върху които Емитентът упражнява контрол и притежава над 50 на сто от капитала:

Дружество	ЕИК	Предмет на дейност	Дялово участие %
Варна Риълтис ЕАД	103252121	Търговска дейност, хотелиерство и ресторантьорство /след лиценз/, посредничество, сделки с недвижими имоти, транспортна дейност в страната и чужбина, сделки с интелектуална 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.	100.00
Пампорово Пропърти ЕООД	200886790	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.	100.00
Св. Св. Константин и Елена Холдинг АД	813194292	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 вътрешния 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.	51.58
М Сат Кейбъл	103131746	Изграждане на обществени	100.00

ЕАД		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.	
„Балчик Лоджистик Парк“ ЕАД	203817664	Производство, преработка и търговия със стоки и услуги в страната и чужбина; търговско представителство и посредничество; комисионна дейност; спедиционни и транспортни услуги, воден, сухопътен, въздушен транспорт; митническо обслужване; хотелиерски, туристически, рекламни, информационни, програмни, импресарски услуги /след издаване на лиценз/; покупка, строеж или обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба /след издаване на лиценз/	100.00
Камчия АД	813109192	Хотелиерство, ресторантьорство, външноикономическа дейност, продажба на вносни и местно производство стоки, организиране на екскурзии в страната и чужбина.	87.19
Реал Финанс АД	121746470	Извършване на територията на Република България на: а) инвестиционни услуги и дейности по чл. 5, ал. 2 от Закона за пазарите на финансови инструменти: приемане и предаване на нареждания във връзка с един или повече финансови инструменти, включително посредничество за сключване на сделки с финансови инструменти; изпълнение на нареждания за сметка на клиенти; управление на портфейл; предоставяне на инвестиционни консултации на клиент; предлагане за първоначална продажба на финансови инструменти без безусловно и неотменимо задължение за придобиване на финансовите инструменти за собствена сметка; б) допълнителни услуги по чл. 5, ал. 3 от Закона за пазарите на финансови инструменти: съхраняване и администриране на финансови инструменти за сметка на клиенти, включително попечителска дейност (държане на финансови инструменти и на пари на клиенти в депозитарна институция) и свързаните с нея услуги като управление на постъпилите парични средства/ предоставените обезпечения; предоставяне на заеми за извършване на сделки с един или повече финансови инструменти, при условие че лицето, което предоставя заема,	84.21

		<p>участва в сделката при условия и по ред, определени с наредба; консултации на дружества относно капиталовата структура, промишлената стратегия и свързани с това въпроси, както и консултации и услуги, свързани със сливания и покупка на предприятия; предоставяне на услуги, свързани с чуждестранни средства за плащане, доколкото те са свързани с предоставяните инвестиционни услуги; инвестиционни изследвания и финансови анализи или други форми на общи препоръки, свързани със сделки с финансови инструменти; свързани с поемане на емисии финансови инструменти; по ал. 2, т. 1, 2, 4, 5, 7 и ал. 3, т. 1-6 от ЗПФИ във връзка с базовия актив на деривативни финансови инструменти по чл. 3, т. 2, букви "г", "д", "е" и "и" от ЗПФИ, доколкото са свързани с предоставянето на услуги по ал. 2 и ал. 3 от ЗПФИ. Извършване и в чужбина на сделки по чл. 5, ал. 2, т. 1, 2, 4 и ал. 3, т. 1 от ЗПФИ.</p>	
<p>Реал Финанс Асет Мениджмънт АД</p>	148083754	<p>Управление на дейността на колективни инвестиционни схеми, включително управление на инвестициите; администриране на дяловете, включително правни услуги и счетоводни услуги във връзка с управление на активите, искания за информация на инвеститорите, оценка на активите и изчисляване цената на дяловете, контрол за спазване на законовите изисквания, управление на риска, водене на книгата на притежателите на дялове, в случаите на извършване на дейност по управление на колективна инвестиционна схема с произход от друга държава членка, разпределение на дивиденди и други плащания, издаване, продажба и обратно изкупуване на дялове, изпълнение на договори, водене на отчетност; маркетингови услуги; управление на дейността на национални инвестиционни фондове; управление в съответствие със сключен с клиента договор на портфейл, включително портфейл на предприятие за колективно инвестиране, включващ финансови инструменти, по собствена преценка, без специални нареждания на клиента; инвестиционни консултации относно финансови инструменти; съхранение и администриране на дялове на предприятия за колективно инвестиране.</p>	95.00
<p>Медийна група Черно море ЕООД</p>	103110595	<p>Производство и покупка на стоки с цел продажба, търговско представителство и посредничество, спедиционна, комисионна,</p>	100.00

		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 разрешене, радио и телевизионна дейност, след получаване на лиценз.	
ТПО-Варна-Център за проучване, проектиране и бизнес осигуряване ЕООД	813094865	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.	100.00
Баланс Елит ЕООД	103837541	Търговия, транспорт, внос и износ, търговско представителство, посредничество и дистрибуторство; комисионни, спедиционни и превозни сделки; сделки с интелектуална собственост; производство, разпространение, тиражиране и продажба на видеофилми и звукозаписи, организиране на развлекателни програми и атракционни, ловен туризъм и риболов; хотелиерски, туристически, рекламни, счетоводни и информационни услуги; покупка, строеж и обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба; лизинг и всякаква друга търговска дейност, след получаване и представяне на лиценз или разрешително от държавен орган, ако законът го изисква за упражняването на съответната такава.	100.00

## 9. Недвижимост, заводи и оборудване

### 9.1. Информация относно съществуващи или запланувани значителни материални дълготрайни активи, включително лизинговани имоти и всякакви големи тежести върху тях

Емитентът и дружествата от негова икономическа група притежават недвижими имоти. Най-високо оценените активи в Групата са хотелските комплекси с прилежащата към тях земя и брегоукрепително съоръжение изпълнено по проекта „Алея Първа“.

Към 30.06.2018 г. Оценката на по-важните Съоръжения Групата е, както следва: паркинги на стойност 2 295 хил. лв., водопроводи на стойност – 946 хил. лв., брегоукрепително съоръжение /част от проект Алея Първа/ на стойност 18 352 хил. лв.

Към 30.06.2018 г. Групата притежава 755,68 дка. земя, на стойност 51 491 хил. лв.



Към 30.06.2018 г. Групата притежава сгради, представляващи административни сгради, хотели и обслужващи сгради към тях с общо РЗП 100 183 кв.м. и стойност 91 279 хил. лв.

Към 30.06.2018 г. Групата притежава 213,53 дка. земя и сграден фонд с РЗП 26 763 кв. м., класифицирани като инвестиционни имоти на стойност 31 115 хил. лв.

Справка за Дълготрайните активи на Групата

Дълготрайни материални активи	Отчетен период					
	(хил. лв.)	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	30.06.2017	30.06.2018
Земи		55 555	52 692	52 883	52 757	51 491
Сгради		60 819	58 180	68 825	57 762	91 279
Машини, съоръжения и оборудване		35 947	32 253	41 447	34 012	43 612
Транспортни средства		400	465	498	514	469
Стопански инвентар		5 325	4 622	4 763	4 362	8 206
Разходи за придобиване на ДМА		25 873	37 554	38 258	44 058	27 967
Други		400	365	297	396	519
<b>общо:</b>		<b>184 319</b>	<b>186 131</b>	<b>206 971</b>	<b>193 861</b>	<b>223 543</b>
<b>Инвестиционни имоти</b>		<b>46 407</b>	<b>30 130</b>	<b>32 410</b>	<b>30 130</b>	<b>31 115</b>

Към датата на изготвяне на Проспекта Емитентът планира инвестиции в три инвестиционни проекта: изграждане на ново самостоятелно тяло на хотел „Астера Банско“, както и за реконструкция и модернизация на хотел „Бор“, изграждане и въвеждане в експлоатация на хотелски комплекс „Черноморец“.

Финансирането на реализацията на проектите ще бъде осъществено със средства от настоящата емисия, със собствени средства и с привлечени средства.

Групата не е придобивала имоти на лизинг.

Към датата на последния изготвен одитиран консолидиран финансов отчет (31.12.2017 г.) Групата е придобила други активи по договори за финансов лизинг, както следва:

- ✓ транспортни средства с нетна балансова стойност в размер на 420 хил. лв.;
- ✓ машини, съоръжения и оборудване с нетна балансова стойност в размер на 1 295 хил. лв.;
- ✓ програмни продукти с нетна балансова стойност в размер на 16 хил. лв.

Към датата на последния изготвен междинен консолидиран финансов отчет (30.06.2018 г.) Групата е предоставила като обезпечение следните недвижими имоти:

Недвижими имоти предоставени като обезпечение по банкови кредити

Описание на недвижимия имот	Вид на кредита	(хил. лв.)
		Пазарна оценка
Недвижим имот, находящ се в гр. Варна, к.к. Златни пясъци, с площ 3.6 дка.	Инвестиционен кредит	8 630
Недвижим имот, находящ се в гр. Варна, к.к. Св.Св. Константин и Елена, с площ 16.189 дка.	Инвестиционен и за оборотни средства	19 635
Недвижим имот, находящ се в гр. Варна, к.к. Св.Св. Константин		

и Елена, с площ 3.270 дка. Недвижим имот, находящ се в гр. Варна, к.к. Св.Св. Константин и Елена, с площ 5.582 дка. Недвижим имот, находящ се в гр. Варна, к.к. Св.Св. Константин и Елена, с площ 1.886 дка . Недвижим имот, находящ се в гр. Варна, к.к. Св.Св. Константин и Елена, с площ 2.275 дка.		
Недвижим имот, находящ се в гр. Варна, к.к. Св.Св. Константин и Елена, с площ 2.275 дка. Недвижим имот, находящ се в гр. Варна, к.к. Св.Св. Константин и Елена, с площ 3.27 дка. Недвижим имот, находящ се в гр. Варна, к.к. Св.Св. Константин и Елена, с площ 1.886 дка.	Овърдрафт	2 968
Недвижим имот, находящ се в гр. Балчик, с площ 13.3 дка ведно с построените в него сгради със ЗП 4 573 кв.м.; Недвижим имот, находящ се в гр. Балчик с площ 25.91 дка.	Овърдрафт	6 729
Недвижим имот, находящ се в землището на с. Проглед, община Чепеларе, с площ 4 дка., ведно с построената в него сграда на пет етажа, РЗП 1 615 кв.м., собственост на "Пампорово Пропърти" ЕООД	Инвестиционен кредит	8 148
Недвижим имот, находящ се в с. Близнаци, общ. Аврен с площ 13 954 кв.м.; Недвижими имоти, находящи се в землищата на гр. Игнатиево, с. Приселци, с. Болярци и с. Климентово; офиси, апартаменти и административни сради	Инвестиционен кредит	10 280
Недвижим имот с УПИ II-126, кв.1 - 5.123 дка. и Административна сграда	Инвестиционен кредит	3 895
Недвижим имот, находящ се в к.к. Св.Св. Константин и Елена, с площ 14.08 дка., ведно с построената сграда на х-л Глория със ЗП 853 кв.м.	Овърдрафт	9 264
Недвижими имоти, находящ се в с.Близнаци, к.к. Камчия с обща площ 27.175 дка.	Овърдрафт	3 896
Недвижим имот, находящ се в к.к. Св.Св. Константин и Елена, с площ 15.762 дка. в едно построената в него сграда със ЗП 3 985 кв.м.; Недвижим имот, находящ се в к.к. Св.Св. Константин и Елена, с площ 18.464 дка. в едно с построените сгради в него със ЗП 249 кв.м.; Недвижим имот с площ 9.547 дка. в едно с всички приращения и подобрения	Инвестиционен кредит	36 453
Недвижим имот, находящ се в к.к. Св.Св. Константин и Елена, с площ 15.762 дка. в едно построената в него сграда със ЗП 3 985 кв.м.;	Овърдрафт	2 102
Недвижим имот, находящ се в к.к. Св.Св. Константин и Елена, с площ 2.925 дка. в едно с всички приращения и подобрения	Инвестиционен кредит и Овърдрафт	1 795
<b>Обща сума на банков кредити, гарантирани с недвижими имоти:</b>		<b>113 795</b>

Недвижими имоти предоставени като обезпечение по облигационни заеми  
(хиляди лв.)

Описание на недвижимия имот	Вид на кредита	Пазарна оценка
Недвижим имот, находящ се в к.к. Св.Св. Константин и Елена с площ 28,09 дка.; Недвижими имоти с обща площ 132.747 дка., находящи се в землището на с. Близнаци	Облигационен заем "Холдинг Варна" АД.	28 240
Недвижим имот с площ 8.48 дка., находящ се в к.к. Златни пясъци заедно с построения в него хотелски комплекс "Астера" със ЗП 3 540 кв. м., собственост на "Астера I" ЕАД	Облигационен заем "Астера I" ЕАД	18 078
Недвижим имот с площ 7.259 дка., ведно с построената в него сграда - хотелски комплекс "Азалия" с ЗП 3 646 кв.м., собственост на "Азалия I" ЕАД	Облигационен заем "Азалия I" ЕАД	17 994
<b>Общо облигационни заеми, обезпечени с недвижими имоти:</b>		<b>64 312</b>

Забележка: оценките на имотите по трите облигационни емисии са взети от последно изготвените отчети на банките-депозитари.

## 9.2. Описание на всякакви екологични проблеми, които могат да засегнат използването на дълготрайните материални активи на Емитента

Към датата на изготвяне на този Проспект Емитента и дружествата от неговите икономическа група не са изправени пред значими екологични проблеми.

Все пак в някои от секторите, в които те развиват дейността си съществува потенциална опасност от екологично замърсяване – хотелиерство, ресторантьорство, строителството и др.

Дружествата от Групата на Емитента спазват всички екологични норми и стандарти.

## 10. Операционен и финансов преглед

### 10.1. Финансово състояние

Активи и пасиви на „Холдинг Варна“ АД

Показатели	Отчетен период				
	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	30.06.2017	30.06.2018
(хил. лв.)	одитиран	одитиран	одитиран	неодитиран	неодитиран
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>	<b>362 992</b>	<b>393 195</b>	<b>431 022</b>	<b>411 355</b>	<b>443 030</b>
<b>А. НЕТЕКУЩИ АКТИВИ</b>	<b>282 247</b>	<b>273 702</b>	<b>302 753</b>	<b>286 826</b>	<b>319 803</b>
Имоти, машини и съоръжения	184 319	189 131	207 071	193 861	223 543
Инвестиционни имоти	46 407	30 130	32 410	30 130	31 115
Репутация	34 443	34 443	35 107	34 443	36 159
Други нетекущи активи	17 078	19 998	28 165	28 392	28 986
<b>Б. ТЕКУЩИ АКТИВИ</b>	<b>80 745</b>	<b>119 493</b>	<b>128 269</b>	<b>124 529</b>	<b>123 227</b>
Краткосрочни финансови активи	49 259	60 440	65 261	60 677	62 651
Търговски и други вземания	14 753	35 951	50 072	52 294	43 805
Други текущи активи	5 507	12 856	2 688	3 447	6 440
Парични средства и парични еквиваленти	11 226	10 246	10 248	8 111	10 331
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ, ПАСИВИ</b>	<b>362 992</b>	<b>393 195</b>	<b>431 022</b>	<b>411 355</b>	<b>443 030</b>
<b>А. СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>	<b>172 883</b>	<b>182 146</b>	<b>191 303</b>	<b>184 299</b>	<b>197 858</b>
Акционерен капитал	5 236	5 236	5 236	5 236	5 236
Резерви	115 620	121 221	121 380	121 155	121 813
Неразпределена печалба	27 327	24 442	33 744	28 079	39 531
Неконтролиращо участие	24 700	31 247	30 943	29 829	31 278
<b>Б. НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ</b>	<b>134 421</b>	<b>125 883</b>	<b>145 648</b>	<b>134 613</b>	<b>156 849</b>
Дългосрочни заеми	130 178	121 533	140 921	130 776	151 698
Други нетекущи пасиви	4 243	4 350	4 727	3 837	5 151
<b>В. ТЕКУЩИ ПАСИВИ</b>	<b>55 688</b>	<b>85 166</b>	<b>94 071</b>	<b>92 443</b>	<b>88 323</b>
Краткосрочни заеми	37 538	59 377	60 850	56 583	47 824
Търговски и други задължения	15 507	22 550	30 083	32 216	36 965
Други текущи пасиви	2 643	3 239	3 138	3 644	3 534

Източник: Годишни одитирани консолидирани финансови отчети на „Холдинг Варна“ АД за 2015 г., 2016 г. и 2017 г. и междинни неодитирани консолидирани финансови отчети към 30.06.2017 г. и 30.06.2018 г.

## Коефициенти на „Холдинг Варна“ АД

№	Показатели	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	30.06.2017	30.06.2018
		одитиран	одитиран	одитиран	неодитиран	неодитиран
<b>Данни от отчета за всеобхватния доход (в хил. лева)</b>						
1	Приходи	55 629	51 118	61 881	26 976	34 645
2	Разходи	(49 315)	(48 789)	(59 452)	(27 439)	(30 964)
3	Печалба от инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал	10	4	8	0	0
4	Финансови разходи	(10 626)	(8 427)	(6 821)	(3 388)	(4 021)
5	Финансови разходи	1 989	6 659	4 653	687	1 056
6	Други финансови позиции	2 667	(1 368)	1 967	817	237
7	Печалба преди данъци	354	(803)	2 236	(2 347)	953
8	Данъци	(110)	(262)	(1 366)	0	0
9	Нетна Печалба	244	(1 065)	870	(2 347)	953
10	Дивидент за периода (в лева за акция)*	0	0	0	-	-
<b>Данни от счетоводния баланс (в хил. лева)</b>						
11	Парични средства и парични еквиваленти	11 226	10 246	10 248	8 111	10 331
12	Текущи активи	80 745	119 493	128 269	124 529	123 227
13	Материални запаси	4 980	4 828	2 390	3 024	2 615
14	Текущи пасиви	55 688	85 166	94 071	92 443	88 323
15	Нетен оборотен капитал	25 057	34 327	34 198	32 086	34 904
16	Обща сума на актива	362 992	393 195	431 022	411 355	443 030
17	Общо пасиви	190 109	211 049	239 719	227 056	245 172
18	Собствен капитал	172 883	182 146	191 303	184 299	197 858
19	Брой акции	5 235 900	5 235 900	5 235 900	5 235 900	5 235 900
<b>Коефициенти за рентабилност</b>						
20	Рентабилност на приходите (9/1)	0.004	-0.021	0.014	-0.087	0.028
21	Възвръщаемост на собствения капитал (9/18)	0.001	-0.006	0.005	-0.013	0.005
22	Рентабилност на пасивите (9/17)	0.001	-0.005	0.004	-0.010	0.004
23	Възвръщаемост на активите (9/16)	0.001	-0.003	0.002	-0.006	0.002

Коефициенти за активи и ликвидност						
24	Коефициент на обща ликвидност (12/14)	1.450	1.403	1.364	1.347	1.395
25	Коефициент на бърза ликвидност ((12-13)/14)	1.361	1.346	1.338	1.314	1.366
26	Коефициент на абсолютна ликвидност (11/14)	0.202	0.120	0.109	0.088	0.117
27	Коефициент на обращаемост на активите (1/16)	0.154	0.130	0.148	0.066	0.078
28	Коефициент на обращаемост на оборотния капитал (1/15)	2.232	1.490	1.860	0.841	0.993
Коефициенти на ливъридж						
29	Коефициент на финансова автономност (18/17)	0.909	0.863	0.798	0.812	0.807
30	Коефициент на задлъжнялост (17/18)	1.100	1.159	1.253	1.232	1.239

Източник: Годишни одитирани консолидирани финансови отчети на „Холдинг Варна“ АД за 2015 г., 2016 г. и 2017 г. и междинни неодитирани консолидирани финансови отчети към 30.06.2017 г. и 30.06.2018 г.

**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 консолидирани финансови отчети (към 31.12.2017 г.). Няма промени във финансовата и/или търговската позиция, настъпили след 31.12.2017 г.**

## 10.2. Резултати от дейността

**10.2.1. Информация, отнасяща се до значителни фактори, включително необичайни или редки събития или нови развития, които засягат съществено приходите от дейността на Емитента, включително степента, в която се засягат приходите**

Резултатите от дейността на Емитента се влияят основно макроикономическото състояние на българската икономика. Дружествата от Групата на Емитента се развиват в различни отрасли на икономиката, което определя влиянието на общото макроикономическо състояние на приходите на Емитента. През периода, обхванат в този проспект, не са били налице значими промени, както в макроикономическите условия, така и в състоянието на пазарите на отделните компании от Групата.

**10.2.2. Причини за значителни промени в нетните продажби или приходи през отчетния период**

Към датата на изготвяне на този Проспект не са налице значителни промени в приходите през отчетния период. Не са известни и причини, които биха причинили такива промени.

### **10.2.3. Информация, отнасяща се до правителствената, икономическата, фискалната, паричната политика или политическия курс или фактори, които значително са засегнали или биха могли да засегнат значително, пряко или косвено дейността на Емитента**

За последните три финансови години, както и за периода след изтичането на финансовата 2017 г. до изготвянето на този Проспект не са известни промени в правителствената, икономическата, фискалната, паричната политика нито промени във факторите, които значително са засегнали или биха могли да засегнат значително, пряко или косвено дейността на Емитента.

## **11. Капиталови ресурси**

### **11.1. Информация за капиталовите ресурси на Емитента**

#### **11.1.1. Собствен капитал**

Емитентът осъществява основната си дейност със собствен капитал и заемни средства. Към датата на изготвяне на последния междинен финансов отчет преди изготвянето на настоящия Проспект (30.06.2018 г.) Емитентът има собствен капитал на консолидирана основа в размер от 197 858 хил. лв., в т.ч. акционерен капитал – 5 236 хил. лв., резерви – 121 813 хил. лв., неразпределена печалба – 39 531 хил. лв. и неконтролиращо участие – 31 278 хил. лв.

#### **11.1.2. Привлечен капитал**

Към датата на последния изготвен междинен финансов отчет (30.06.2018 г.) Емитентът е привлякъл капитал на обща стойност 245 172 хил. лв. Сумата на нетекущите пасиви е 156 849 хил. лв., в които най-голям дял има дългосрочните заеми – 151 698 хил. лв. Текущи пасиви са на стойност 88 323 хил. лв., а най-голям дял в тях имат краткосрочните заеми – 47 824 хил. лв. и търговските и други краткосрочни задължения за 36 965 хил. лв.

По-долу са представени най-големите задължения:

#### **Облигационни заеми**

*Емисия безналични, лихвоносни, обезпечени облигации ISIN код BG2100012140*

- Задължение към 30.06.2018 г. – 23 470 хил. лв. /12 000 хил. евро/

- Лихвен процент – 5.40 %

- Падеж – 12.12.2022 г.

- Обезпечение по облигационния заем са договорни ипотечи върху недвижими имоти собственост на Емитента и на негови дъщерни дружества.

*Емисия безналични, лихвоносни, обезпечени облигации ISIN код BG2100021174*

- Задължение към 30.06.2018 г. – 20 000 000 лв.

- лихвен процент – 4,5 %

- падеж – 23.11.2024 г.

- Облигационната емисия е обезпечена със застраховка.

*Емисия безналични, лихвоносни, обезпечени облигации ISIN код BG2100007116*

- Задължение към 30.06.2018 г. – 4 303 000 лв. /2 200 000 евро/

- Лихвен процент – 4,50 %

- Падеж – 14.03.2023 г.

- Обезпечение по облигационния заем са договорни ипотечи върху недвижими имоти собственост на Емитента.

*Емисия безналични, лихвоносни, обезпечени облигации ISIN код BG2100023113*

- Задължение към 30.06.2018 г. – 10 250 000 лв. /5 240 740 евро/

- Лихвен процент – 4,50 %

- Падеж – 15.12.2023 г.

- Обезпечение по облигационния заем са договорни ипотекы върху недвижими имоти собственост на Емитента.

#### **Инвестиционни заеми**

Брой на договорите: 10

Размер на задължението към 30.06.2018 г.: 98 430 хил. лв.

Лихвени условия: 4 % - 5,5 %; основен лихвен процент плюс надбавка 1,857 до 2 пункта; Прайм плюс надбавка не по-малко от 3,15 - 3,55 пункта; 3 мес. Euribor плюс надбавка 3,75 пункта; 12 мес. Euribor плюс надбавка 5 пункта

Обезпечение - недвижими имоти, собственост на предприятия от групата; залози на търговско предприятие, залози на акции

Падеж: от 2018 до 2028 г.

#### **Заеми за оборотни средства**

Брой на договорите: 8

Размер на задължението към 30.06.2018 г.: 12 773 хил. лв.

Лихвени условия: 4 % - 5 %; базов лихвен процент плюс надбавка от 1 до 4 пункта; референтен лихвен процент плюс надбавка от 3 пункта; Прайм плюс надбавка не по-малко от 3,15 - 3,55 пункта; 1 мес. Euribor плюс надбавка 4 пункта

Обезпечение: недвижими имоти, собственост на предприятия от групата; залози върху търговски вземания; залози на търговско предприятие, залози на акции

Падеж: от 2018 до 2019 г.

#### **Комбинирани кредити**

Брой на договорите: 3

Размер на задължението към 30.06.2018 г.: 6 941 хил. лв.

Лихвени условия: 4,2 % до 4,5 %

Обезпечение: недвижими имоти, собственост на предприятия от групата; залози на търговско предприятие

Падеж: от 2022 до 2023 г.

#### **Репо сделки**

Размер: 21 084 хил. лв.

Лихвени условия: от 0,8 % до 7 %, фиксирани по индивидуални договори

Падеж: краткосрочни, до 6 месеца от сключване на договорите

#### **Търговски заеми**

Размер на ползваната сума: 659 хил. лв.

Лихвени условия: от 4 % до 7 %

Обезпечение: необезпечени

#### **Търговски задължения**

Размер: 36 965 хил. лв.

Лихвени условия: безлихвени

Обезпечение: необезпечени

#### **Други задължения, в т. ч. към персонала и отсрочени данъчни пасиви**

Размер: 10 297 хил. лв.

Лихвени условия: безлихвени

Обезпечение: необезпечени

Емитентът е дружество от холдингов тип. Като такава, то е ангажирано с финансирането на своите дъщерни дружества, както със собствени, така и с привлечени средства.

Емитентът е поръчител по два договора за банков кредит и солидарен длъжник по четири договора за банков кредит на свои дъщерни дружества.

Емитентът е поръчител по рамков договор за издаване на банкови гаранции с договорен лимит в полза на свое дъщерно дружество и е предоставил акции, свое притежание, в залог като обезпечение на банков кредит получен от друго дъщерно дружество.

### 11.2. Обяснение за източниците и размера и текстово описание на паричните потоци на Емитента

Отчет за паричния поток на „Холдинг Варна“ АД

Показатели	Отчетен период				
	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	30.06.2017	30.06.2018
(хил. лв.)	одитиран	одитиран	одитиран	неодитиран	неодитиран
<b>А. Парични потоци от оперативна дейност</b>					
Постъпления от клиенти	58 818	65 955	66 430	23 567	38 452
Плащания към доставчици	(31 283)	(31 932)	(39 857)	(11 363)	(12 446)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(14 948)	(16 038)	(19 291)	(7 889)	(10 190)
Платени данъци, нетно	(4 178)	(4 094)	(6 941)	(1 913)	(1 783)
Други постъпления/плащания	(399)	(205)	(445)	(34)	(618)
<i>Нетен паричен поток от оперативна дейност</i>	<i>8 010</i>	<i>13 686</i>	<i>(104)</i>	<i>2 368</i>	<i>13 415</i>
<b>Б. Парични потоци от инвестиционна дейност</b>					
Придобиване на имоти, машини и съоръжения	(4 394)	(18 197)	(18 785)	(10 043)	(20 291)
Постъпления от продажба на имоти, машини и съоръжения	26	2 076	13 613	9 687	-
Придобиване на финансови активи	(6 616)	(40 699)	(29 762)	(13 471)	(2 301)
Постъпления от продажба на финансови активи	6 401	29 455	30 260	34 097	8 837
Постъпления/(Плащания) за бизнес-комбинации, нетно	(4 003)	14 997	(1 251)	-	-
Предоставени заеми и депозити	(1 826)	(15 296)	(47 924)	(12 935)	(9 033)
Постъпления от предоставени заеми и депозити	8 274	9 615	50 814	2 504	3 419
Други постъпления/плащания от инвестиционна дейност	3 209	963	331	9 261	(2 059)
<i>Нетен паричен поток от инвестиционна дейност</i>	<i>1 071</i>	<i>(17 086)</i>	<i>(2 704)</i>	<i>19 100</i>	<i>(21 428)</i>
<b>В. Парични потоци от финансова дейност</b>					
Получени заеми	30 818	71 530	101 946	49 710	53 725
Плащания по заеми	(32 627)	(61 761)	(98 476)	(69 911)	(48 427)
Други финансови плащания	(11 808)	(7 337)	(645)	(3 392)	2 643



Нетен паричен поток от финансова дейност	(13 617)	2 432	2 825	(23 593)	7 941
<b>Г. Изменения на паричните средства през периода</b>	<b>(4 536)</b>	<b>(968)</b>	<b>17</b>	<b>(2 125)</b>	<b>(72)</b>
<b>Д. Парични средства в началото на периода</b>	<b>15 765</b>	<b>11 226</b>	<b>10 246</b>	<b>10 246</b>	<b>10 406*</b>
Загуба от валутна преоценка на пари и парични еквиваленти	(3)	(12)	(15)	(10)	(3)
<b>Е. Парични средства в края на периода, в т.ч.</b>	<b>11 226</b>	<b>10 246</b>	<b>10 248</b>	<b>8 111</b>	<b>10 331</b>

Източник: Годишни одитирани консолидирани финансови отчети на „Холдинг Варна“ АД за 2015 г., 2016 г. и 2017 г. и междинни неаудирани консолидирани финансови отчети към 30.06.2017 г. и 30.06.2018 г.

\* Разликата в крайното салдо за 2017 г. и в началното за 2018 г. е следствие на паричните средства притежавани от дружеството „Баланс Елит“ ЕООД придобито през м. Януари 2018 г.

През финансовата 2015 г. Емитентът реализира нетен паричен поток от оперативна дейност на стойност 8 010 хил. лв., като основните пера в него са постъпленията от клиенти в размер от 58 818 хил. лв., плащанията към доставчици в размер от 31 283 хил. лв. и плащанията към персонала и осигурителните институции в размер от 14 948 хил. лв.

През финансова 2016 г. Емитентът реализира значителен отрицателен паричен поток от инвестиционна дейност от 17 086 хил. лв. в следствие на значими придобивания на финансови активи за 40 699 хил. лв. Същевременно положителния паричен поток от оперативна дейност се увеличава до 13 686 хил. лв., след отчетен ръст в постъпленията от клиенти, съпроводен с незначително повишение в плащанията към доставчици и плащанията към персонала и осигурителните институции.

През 2017 г. Дружеството реализира отрицателен паричен поток от оперативна дейност в размер от 104 хил. лв. след значително повишение в размера на плащанията към доставчици. Негативния нетен паричен поток от инвестиционна дейност, следствие на значителния размер предоставени заеми и депозити е компенсирани от положителния нетен паричен поток от финансова дейност на Дружеството, като в края на периода изменението на паричните наличности е минимално.

### **11.3. Информация за нуждите от заеми и структурата на финансиране на Емитента**

Емитентът няма ограничение в използването заемни средства, освен тези посочени в ТЗ по отношение на облигационните заеми.

### **11.4. Информация относно всякакви ограничения върху използването на капиталови ресурси, които значително са засегнали или биха могли значително да засегнат пряко или косвено дейността на Емитента**

Емитентът няма законови ограничения в източниците си на финансиране и целите, за които те могат да бъдат използвани. Той се стреми да поддържа стабилни отношения дълг/собствен капитал от една страна, за да не повишава риска от неплатежоспособност, а от друга за да използва ефекта на ливъридж за доходността за собствениците, който се получава при използването на привлечен капитал.

### **11.5. Информация за очаквани източници на средства, необходими за изпълнение на ангажиментите на Емитента за извършване на бъдещи инвестиции и планирано закупуване на материални дълготрайни активи**

Дружеството планира изграждане на ново самостоятелно тяло на хотел „Астера Банско“, както и за реконструкция и модернизация на хотел „Бор“, изграждане и въвеждане в експлоатация на хотелски комплекс „Черноморец“. Настоящата емисия се предлага за финансиране на проектите, като се очаква средствата на емисията да бъдат достатъчни за реализирането им.

## **12. Научноизследователска и развойна дейност, патенти и лицензи**

Емитентът не извършва научноизследователска и развойна дейност, но той и дружествата от неговата Група притежават лицензии свързани с упражнявана от тях дейност.

Притежаваните лицензии от Дружествата в Групата, са както следва:

ИП „Реал Финанс“ АД притежава лиценз за извършване на дейност като инвестиционен посредник № РГ-03-0176/08.05.2006 г. издаден от Комисията за финансов надзор.

УД „Реал Финанс Асет Мениджмънт“ АД притежава лиценз за извършване на дейност като управляващо дружество № 55-УД/31.05.2017 г. издаден от Комисията за финансов надзор.

Телевизия Bulgaria On Air (България он Ер) – удостоверение за регистрация от СЕМ № АРР-02-4-008-01.

Телевизия Bloomberg TV Bulgaria (Блумбърг ТВ България) – удостоверение за регистрация от СЕМ № АРР-02-4-144-01.

Телевизия Черно море – удостоверение за регистрация от СЕМ № АРР-02-4-082-01.

Радио Bulgaria On Air (България он Ер) – лицензия от СЕМ № 1-001-02-11 със срок 25 години.

## **13. Информация за тенденциите**

### **13.1. Най-значителните неотдавнашни тенденции от края на последната финансова година до датата на Проспекта**

Предметът на дейност на „Холдинг Варна“ АД съгласно неговия Устав е придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества; придобиване, управление и продажба на облигации; придобиване, оценка и продажба на патенти, остъпване 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 счетоводството.

Същността на дейността 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 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“ 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, модернизирание, 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.

Основните пазари на „Холдинг Варна“ АД и дружествата от неговата Група са местните пазари на финансови услуги, на комуникационни услуги, на сделки с недвижими имоти и строителство на жилищни сгради, както и на туристически и развлекателни услуги предлагани у нас на местни и чуждестранни лица.

#### Хотелиерски услуги и туризъм

Секторът бележи развитие през последните години. Според данни предоставени от НСИ относно основните икономически показатели по структурна бизнес статистика, оборота в сектор „Хотелиерство и ресторантьорство“ в България през 2016 г. възлиза на 4 358 млрд. лв.

Според данни на НСИ през 2016 г. в сектора са оперирали 27 032 предприятия със заети в тях 142 785 лица.

Данните са налични на интернет страницата на НСИ ([www.nsi.bg/bg/content/7663/годишни-данни---кид-2008](http://www.nsi.bg/bg/content/7663/годишни-данни---кид-2008)).

Дейността на местата за настаняване също се развива динамично, като реализираните нощувки през 2017 г. достигат общо 17 106 хиляди, а отчетеният годишен ръст е 5.9 % спрямо предходната 2016 г.

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

През последните години в страната ни се отчита постоянен ръст при достъпа на домакинствата до интернет. По данни от НСИ докато през 2012 г. 50.9 % от домакинствата са притежавали достъп до интернет, през 2017 г. този дял достига 67.3 %. При предприятията проникването на интернет е още по-високо. Докато през 2012 г. 87.4 % от предприятията са имали достъп до интернет, през 2017 г. този процент достига 94.6 %.

През 2016 г. оборота в сектор „Създаване и разпространение на информация и творчески продукти; далекосъобщения“ достига 9 008 млрд. лв. Броят на предприятията в сектора е 12 646, а заетите лица 94 783.

През изминалите години се наблюдава значително повишаване на броя лица, регулярно ползващи интернет в страната (61.9 % през 2017 г.). Това до голяма степен е свързано и с повишеното проникване на пазара на смартфони, които дават възможност за достъп до мобилен интернет. През 2017 г. 84.2 % от лицата заявяват, че разполагат със смартфон или мобилен телефон.

При използването на интернет се оформя тенденция на спад при ползването на фиксирана ширококолентова връзка (DSL, ADSL, VDSL, LAN кабел, оптичен кабел, сателит, обществен Wi-Fi) в общата структура на пазара. Същевременно се забелязва значителен ръст в ползването на Мобилна ширококолентова връзка (чрез мобилна телефонна мрежа - 3G или 4G, чрез използване на SIM карта или флашка за мобилен интернет, мобилен телефон или смартфон, използван като точка за достъп). Към края на 2017 г. мобилна ширококолентова връзка използват 69 % от абонатите в сравнение с нищожните 6.9 % през 2012 г.

#### Рекламен пазар

Пазарът на реклама в България е стабилен и устойчиво растящ. По данни на Media Club за последните 6 години, gros бюджетите, инвестирани в реклама нарастват с общо 35 %.

Според Българската Асоциация на Комуникационните Агенции, нетният размер на местния рекламен пазар достига 370 250 хил. лв., като бележи годишен ръст от 8% за периода 2017, спрямо 2016 г.

#### Инвестиционно посредничество

През изминалата 2017 г. ИП „Реал Финанс“ АД реализира най-висок оборот на БФБ-София сред всички инвестиционни посредници, членове на борсата. Според данни от Комисията за финансов надзор, към края на 2017 г. в страната местните инвестиционни посредници са 40 на брой, като освен тях на пазара са регистрирани и 24 търговски банки. Същевременно 3 чуждестранни инвестиционни посредника са регистрирали клонове в България. Данните са взети от годишния отчет за дейността на Комисията за финансов надзор за 2017 г., който може да бъде открит на следния адрес: <http://www.fsc.bg/d.php?id=23483>.

#### Управление на активи – Колективни инвестиционни схеми (КИС)

Според водената от Българска народна банка статистика (<http://www.bnb.bg/Statistics/StOtherFinancialInstitutions/StInvestmentFunds/index.htm>), към 31.03.2018 г. на българския пазар оперират инвестиционни фондове, управляващи активи за 3 659.9 млн. лв., в т.ч. 2 313.5 млн. лв. в чуждестранни инвестиционни фондове и 1 346.4 млн. лв. в местни. Спрямо края на първото тримесечие на 2017 г. ръста в управляваните активи е 20.5 %, като той е приблизително равен при местните фондове (20.9 %) и при чуждестранните (20.2 %).

Броят на местните управляващи дружества в края на 2017 г. е 31 (по данни от годишния отчет на КФН).

В структурата на активите на местните инвестиционни фондове към 31.03.2018 г. доминират акциите и другите форми на собственост с дял (40.7 % от всички активи), следвани от ценните книжа различни от акции (24.0 %), депозитите (22.3 %) и акциите/дяловете на ИД и ДФ (11.9 %).

Договорните фондове в края на 2017 г. са общо 132 спрямо 117 през предходната година (шест от тях са лицензирани на 04.01.2018 г., но са включени в статистиката за 2017 г.). Отделно в страната функционират голям брой чуждестранни колективни инвестиционни схеми, като водещи сред тях са

фондовете на Райфайзен и Pioneer. В края на годината управляваните активи от УД „Реал Финанс Асет Мениджмънт“ АД съставляват 6.2 % от посочения по-горе общ размер на активите управлявани от местните инвестиционни фондове.

Тенденцията при активите на КИС е да се увеличават активите в рисковите фондове, както поради ръста в цените на акциите регистриран през последните години, така и поради понижаването на лихвените проценти в страната и търсенето на алтернативи от населението. От датата на последния публикуван одитиран консолидиран финансов отчет на „Холдинг Варна“ АД до изготвянето на този Проспект не е настъпвала значителна неблагоприятна промяна в икономическата среда за Емитента.

### **13.2. Информация за всякакви известни тенденции, несигурности, изисквания, ангажименти или събития, които е разумно вероятно да имат значителен ефект върху перспективите на Емитента за текущата финансова година**

Не са известни тенденции, несигурности, изисквания, ангажименти или събития, които е разумно вероятно да имат значителен ефект върху перспективите на Емитента или дружествата от неговата Група за текущата финансова година.

## **14. Прогнозни или приблизителни стойности на печалбите**

Емитентът не предоставя прогнози за печалбите.

## **15. Административни, управителни и надзорни органи**

### **15.1. Имена, бизнес адреси и функции на изброените по-долу лица при Емитента и индикация за основните дейности, извършвани от тях извън Емитента, когато същите са значителни по отношение на този Емитент**

#### **Членове на Управителния съвет**

„Холдинг Варна“ АД има двустепенна система на управление – Управителен съвет, състоящ се от 3 физически лица и Надзорен съвет, състоящ се от 3 физически лица:

Управителният съвет е в следния състав:

#### **Ивелина Кънчева Кънчева-Шабан – Председател на Управителния съвет и Изпълнителен директор**

*Бизнес адрес:*

гр. Варна, к.к. „Св. Св. Константин и Елена“, Административна сграда

*Образование:*

Икономически университет, гр. Варна – бакалавър, специалност „Маркетинг и мениджмънт“

Икономически университет, гр. Варна – магистър, специалност „Счетоводство и контрол“

Варненски свободен университет – магистър, специалност „Право“

*Професионална квалификация и заемани длъжности:*

✓ „Камчия“ АД – член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор (от м. 08.2006 г. до сега);

✓ „Парк Билд“ ЕООД – Управител (от м. 08.2008 г. до сега);

✓ „Холдинг Варна“ АД – член на Надзорния съвет и Изпълнителен директор (от м. 04.2009 г. до сега);

- ✓ „Реал Финанс“ АД – Прокуррист (от м. 10.2009 г. до сега);
- ✓ „Инвестиционна компания Галата“ АД – член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор (от м. 12.2009 до м. 07.2015 г.);
- ✓ „Астера I“ ЕАД – финансов директор (от м. 04.2011 г. до м. 11.2011 г.);
- ✓ „Атлас“ ЕАД – член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор (от м. 04.2013 г. до м. 07.2013 г.);
- ✓ „Астера Първа Банско“ ЕАД – член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор (от м. 05.2013 г. до м. 01.2016 г.);
- ✓ „Св. Св. Константин и Елена холдинг“ АД – член на Надзорния съвет и Изпълнителен директор (от м. 08.2013 г. до сега);
- ✓ „Регала Инвест“ АД – член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор (от м. 10.2013 г. до м. 07.2015 г.);
- ✓ „Балчик Лоджистик Парк“ АД – член на Съвет на директорите (от м. 12.2015 г. до сега);
- ✓ „Пампорово Пропърти“ ЕООД – Управител (от м. 06.2016 г. до сега);
- ✓ „Тексим Банк“ АД - член на Надзорния съвет (от м. 07.2016 г. до сега);
- ✓ „Реал Финанс Асет Мениджмънт“ АД – член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор (от м. 07.2017 г. – до сега).

Ивелина Кънчева Кънчева-Шабан няма фамилна връзка с друг член на управителните и контролни органи на Дружеството или негов учредител.

Ивелина Кънчева Кънчева-Шабан не е имала контролиращи участия в дружества като съдружник и/или акционер.

*През последните пет години Ивелина Кънчева Кънчева-Шабан не е:*

- ✓ осъждана за измама;
- ✓ свързана с несъстоятелност, управление на синдик или ликвидация в качеството ѝ на учредител, член на административни, управителни и надзорни органи или висш ръководител в други дружества;
- ✓ официално публично инкриминирана и не са ѝ налагани санкции от законови или регулаторни органи (включително определени професионални органи);
- ✓ лишавана от съда от правото да бъде член на административни, управителни или надзорни органи на даден емитент или от изпълняването на длъжности в ръководството или изпълняването на дейността на някой емитент;
- ✓ не са ѝ налагани принудителни административни мерки или административни наказания.

**Милчо Петков Близнаков – Член на Управителния съвет и Изпълнителен директор**

*Бизнес адрес:*

гр. Варна, к.к. „Св. Св. Константин и Елена“, Административна сграда

*Образование:*

Икономически университет, гр. Варна – магистър, специалност „ОПУП“

Доктор по икономика, тема: „Анализ и управление на риска в индустриалните предприятия“

Специализации: Danish Institute of Technology, Arhus, Дания; Chamber of Commerce and Industry – Munich, Германия; University of Minnesota – Minneapolis, САЩ; Nottingham Polytechnic University – Nottingham, Великобритания

*Професионална квалификация и заемани длъжности:*

- ✓ Икономически университет, гр. Варна – преподавател по „Финансов мениджмънт“, „Управление на инвестициите“, „Корпоративно инвестиране“ в бакалавърски и магистърски програми (от 1988 г. до сега);
- ✓ „Холдинг Варна“ АД – член на Управителния съвет и Изпълнителен директор (от 1998 г. до сега);

- ✓ „Премиер фонд“ АДСИЦ – член на Съвета на директорите (от 2006 до 2016 г.);
- ✓ „Триленд“ АД – член на Съвет на директорите (от м. 07.2007 г. до сега);
- ✓ „Ароганс“ ЕООД – Управител (от м. 12.2015 г. до сега);
- ✓ „Балчик Лоджистик Парк“ АД – член на Съвет на директорите и Изпълнителен директор (от м. 12.2015 г. до сега);
- ✓ „Реал Финанс“ АД – член на Съвет на директорите (от м. 10.2016 г. до сега);
- ✓ „М Сат Кейбъл“ ЕАД – член на Съвет на директорите и Изпълнителен директор (от м. 08.2017 г. до сега);
- ✓ „Варна Риълтис“ ЕАД – член на Съвет на директорите (от м. 12.2017 г. до сега);
- ✓ „Баланс Елит“ ЕООД – Управител (от 01.2018 г. до сега).

Милчо Петков Близнаков няма фамилна връзка с друг член на управителните и контролни органи на Дружеството или негов учредител.

Милчо Петков Близнаков не е имал контролиращи участия в дружества като съдружник и/или акционер.

*През последните пет години Милчо Петков Близнаков не е:*

- ✓ осъждан за измама;
- ✓ свързан с несъстоятелност, управление на синдик или ликвидация в качеството ѝ на учредител, член на административни, управителни и надзорни органи или висш ръководител в други дружества;
- ✓ официално публично инкриминиран и не са му налагани санкции от законови или регулаторни органи (включително определени професионални органи);
- ✓ лишаван от съда от правото да бъде член на административни, управителни или надзорни органи на даден емитент или от изпълняването на длъжности в ръководството или изпълняването на дейността на някой емитент;
- ✓ не са му налагани принудителни административни мерки или административни наказания.

### **Златимир Бориславов Жечев – независим член на Управителния съвет**

*Бизнес адрес:*

гр. Варна, к.к. „Св. Св. Константин и Елена“, Административна сграда

*Образование:*

Софийски университет „Св. Климент Охридски“, гр. София – специалност „Право“

*Професионална квалификация и заемани длъжности:*

- ✓ „Св. Св. Константин и Елена холдинг“ АД – член на Надзорния съвет (от м. 07.2009 г. до сега);
- ✓ „Камчия“ АД – член на Съвета на директорите (от м. 07.2010 г. до сега);
- ✓ „Балчик Лоджистик Парк“ АД – член на Съвет на директорите и Изпълнителен директор (от м. 12.2015 г. до сега).

Златимир Бориславов Жечев няма фамилна връзка с друг член на управителните и контролни органи на Дружеството или негов учредител.

Златимир Бориславов Жечев не притежава контролиращи участия в дружества като съдружник и/или акционер. През последните 5 години е притежавал еднолично капитала на „Хелла“ ЕООД, ЕИК 103624447.

*През последните пет години Златимир Бориславов Жечев не е:*

- ✓ осъждан за измама;
- ✓ свързан с несъстоятелност, управление на синдик или ликвидация в качеството ѝ на учредител, член на административни, управителни и надзорни органи или висш ръководител в други дружества;

- ✓ официално публично инкриминиран и не са му налагани санкции от законови или регулаторни органи (включително определени професионални органи);
- ✓ лишаван от съда от правото да бъде член на административни, управителни или надзорни органи на даден емитент или от изпълняването на длъжности в ръководството или изпълняването на дейността на някой емитент;
- ✓ не са му налагани принудителни административни мерки или административни наказания.

Златимир Бориславов Жечев отговаря на изискванията на чл. 116а, ал. 2 от ЗППЦК за изпълняване длъжността на независим член на Управителния съвет.

В договорите за управление на членовете на Управителния съвет на „Холдинг Варна“ АД не са включени клаузи предоставящи обезщетения при прекратяването им.

Надзорният съвет е в следния състав:

**Мартин Нейчев Стоянов – член на Надзорния съвет**

*Бизнес адрес:*

гр. Варна, к.к. „Св. Св. Константин и Елена“, Административна сграда

*Образование:*

Софийски университет „Св. Климент Охридски“, гр. София – бакалавър, специалност „Психология“

*Професионална квалификация и заемани длъжности:*

- ✓ „Матрицата“ ООД - Оператор; Човешки ресурси (от м. 02.2002 г. до 04.2003 г.);
- ✓ „Адрес Недвижими Имоти“ - специалист „Човешки ресурси“ (от м. 02.2007 г. до м. 09.2007 г.);
- ✓ „БТК – Груп“ - специалист „Човешки ресурси - подбор, обучение и развитие“ (от м. 09.2007 г. до м. 04.2009 г.);
- ✓ „М Сат Кейбъл“ ЕАД - мениджър отдел „Обединени услуги“ (от м. 04.2009 г. до сега);
- ✓ „Холдинг Варна“ АД - член на Надзорен съвет (от м. 06.2010 г. до сега).

Мартин Нейчев Стоянов няма фамилна връзка с друг член на управителните и контролни органи на Дружеството или негов учредител.

През последните 5 години Мартин Нейчев Стоянов не е участвал в управителните и/или контролни органи на други дружества и не е притежавал контролиращи участия в дружества като съдружник и/или акционер.

*През последните пет години Мартин Нейчев Стоянов не е:*

- ✓ осъждан за измама;
- ✓ свързан с несъстоятелност, управление на синдик или ликвидация в качеството ѝ на учредител, член на административни, управителни и надзорни органи или висш ръководител в други дружества;
- ✓ официално публично инкриминиран и не са му налагани санкции от законови или регулаторни органи (включително определени професионални органи);
- ✓ лишаван от съда от правото да бъде член на административни, управителни или надзорни органи на даден емитент или от изпълняването на длъжности в ръководството или изпълняването на дейността на някой емитент;
- ✓ не са му налагани принудителни административни мерки или административни наказания.



**Веселин Райчев Морев – член на Надзорния съвет**

*Бизнес адрес:*

гр. Варна, к.к. „Св. Св. Константин и Елена“, Административна сграда

*Образование:*

Икономически университет, гр. Варна – бакалавър, специалност „Икономика на търговията“

Икономически университет, гр. Варна – Център за факултативно обучение – програма за обмен с Централноевропейския университет – Будапеща, Специалност „Финансов мениджмънт“

*Професионална квалификация и заемани длъжности:*

✓ ИП „Наба Инвест“ АД, гр. Варна - брокер на финансови инструменти (от м. 06.2004 г. до м. 01.2010 г.);

✓ ИП „Наба Инвест“ АД, гр. Варна - ръководител отдел „Търговия с финансови инструменти“ (от м. 01.2008 г. до м. 01.2010 г.);

✓ ИП „Наба Инвест“ АД, гр. Варна - член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор (от м. 01.2009 г. до м. 01.2010 г.);

✓ ИП „Реал Финанс“ АД, гр. Варна - финансов анализатор (от м. 01.2010 г. до м. 08.2010 г.);

✓ ИП „Реал Финанс“ АД, гр. Варна - инвестиционен консултант (от м. 08.2010 г. до сега);

✓ ИП „Реал Финанс“ АД, гр. Варна - член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор (от м. 06.2011 г. до сега);

✓ „Холдинг Варна“ АД, гр. Варна - член на Надзорния съвет (Декември от м. 12.2015 г. до сега);

✓ „Тексим Банк“ АД, гр. София - член на Надзорния съвет (от м. 06.2016 г. до сега);

✓ „Св. Св. Константин и Елена холдинг“ АД, гр. Варна - член на Надзорния съвет (от м. 11.2016 г. до сега).

Веселин Райчев Морев няма фамилна връзка с друг член на управителните и контролни органи на Дружеството или негов учредител.

През последните 5 години Веселин Райчев Морев не е притежавал контролиращи участия в дружества като съдружник и/или акционер.

*През последните пет години Веселин Райчев Морев не е:*

✓ осъждан за измама;

✓ свързан с несъстоятелност, управление на синдик или ликвидация в качеството ѝ на учредител, член на административни, управителни и надзорни органи или висш ръководител в други дружества;

✓ официално публично инкриминиран и не са му налагани санкции от законови или регулаторни органи (включително определени професионални органи);

✓ лишаван от съда от правото да бъде член на административни, управителни или надзорни органи на даден емитент или от изпълняването на длъжности в ръководството или изпълняването на дейността на някой емитент;

не са му налагани принудителни административни мерки или административни наказания.

**Калин Георгиев Желев - член на Надзорния съвет**

*Бизнес адрес:*

гр. Варна, к.к. „Св. Св. Константин и Елена“, Административна сграда

*Образование:*

Икономически университет, гр. Варна – магистър, специалност „Банково дело“

Икономически университет, гр. Варна – магистър, специалност „Счетоводство и контрол”

Технически университет, гр. Варна – магистър, специалност „Право”

Специализация: K.U. Leuven, Белгия

*Професионална квалификация и заемани длъжности:*

✓ Варненски свободен университет, гр. Варна – асистент по основен шифър „Финанси” (от 1999 г. до 2003 г.);

✓ Адвокатска Колегия, гр. Варна – адвокат (от 2003 г. до сега)

✓ „Консорциум Марина-Балчик“ АД – член на Съвета на директорите (от м. 06.2006 г. – до м. 08.2014 г.)

Калин Георгиев Желев няма фамилна връзка с друг член на управителните и контролни органи на Дружеството или негов учредител.

Калин Георгиев Желев притежава контролиращи участия от капитала на следните дружества: „Бул партнерс“ ООД, ЕИК 103965893 (98 %), „Бизнес лега“ ДЗЗД, Булстат 103870883 (50 %).

В договорите на членовете на Надзорния съвет на „Холдинг Варна“ АД не са включени клаузи предоставящи обезщетения при прекратяването им.

В няколко дружества от Групата са налице следните клаузи при прекратяване на договори за управление на представляващите:

- при неизпълнение от страна на довереника на задълженията по договора, довели до неговото прекратяване, довереникът дължи неустойка в размер на тримесечно му възнаграждение;
- при едностранно прекратяване на договора по вина на някоя от страните, неизправната страна дължи обезщетение в размер на месечното възнаграждение на довереника.

В едно от дъщерните дружества, което е приело двустепенна система за управление, за членовете на Надзорния съвет, при прекратяване на договорите от страна на доверителя, без виновно действие на изпълнителя, се дължи едномесечно възнаграждение от доверителя към изпълнителя.

В договорите на членовете на ръководните органи на останалите дружества в Групата не са включени клаузи предоставящи обезщетения при прекратяването им.

## **15.2. Конфликти на интереси на административните, управителни и надзорни органи**

На „Холдинг Варна“ АД не са известни потенциални конфликти на интереси или възникнали такива по повод изпълнение на задълженията на членовете на УС на Дружеството и техните частни или други интереси.

На „Холдинг Варна“ АД не са известни договорености или споразумения между акционери, контрагенти и други, съгласно които членовете на УС на Дружеството са избрани за членове на административни, управителни или надзорни органи или за членове на висшето ръководство.

Към датата на изготвяне на Проспекта, от членовете на УС единствено Милчо Близнаков притежава пряко 61 акции на „Холдинг Варна“ АД.

Останалите членове не притежават пряко или чрез свързани лица акции на „Холдинг Варна“ АД

Не съществуват ограничения относно разпореждането с такива.

## 16. Възнаграждение и компенсации

Общият годишен размер на начислените и изплатени суми за възнаграждения на членовете на УС през 3-годишния период възлиза на:

2015 г. - 102 хил. лв.

2016 г. - 102 хил. лв.

2017 г. - 102 хил. лв.

Възнагражението за всяка от посочените години е разпределено между членовете на УС, както следва: по 42 хил. лв. годишно брутно възнаграждение за всеки от изпълнителните директори и 18 хил. лв. годишно брутно възнаграждение за независимия член на УС.

Изплащането на възнаграждения в натура не е практика при дружествата от икономическата група. Само в едно от дъщерните дружества на „Холдинг Варна“ АД се раздават ваучери за храна, които са на стойност 60 лв. месечно.

Сумите, заделяни или начислявани от Емитента и неговите дъщерни дружества за предоставяне на пенсии и компенсации при пенсиониране са, както следва:

2015 г. - 140 хил. лв.

2016 г. - 145 хил. лв.

2017 г. - 208 хил. лв.

## 17. Практики на ръководните органи

### 17.1. Датата на изтичането на текущия срок за заемане на длъжността, ако е приложимо и периодът, през който лицето е заемало тази длъжност

Настоящият състав на Надзорния съвет е одобрен на ОСА, проведено на 29.06.2018 г. Настоящият състав на Надзорния съвет е подновил мандата на Управителния Съвет. На 21.09.2018 г. е заявено вписване в Търговския регистър към Агенцията по вписванията.

### 17.2. Информация за договорите на членовете на административните, управителните или надзорни органи с емитента, предоставящи обезщетения при прекратяването на заетостта или подходящо изявление в обратен смисъл

В договорите за управление на членовете на Управителния съвет на Емитентът няма предвидени обезщетения при прекратяване.

### 17.3. Информация за одитния комитет на емитента или комитет за възнагражденията, включително имената на членовете на комитета и резюме за мандата, по който функционира комитета

В изпълнение разпоредбата на чл. 107, ал. 1 от Закона за независимия финансов одит, на извънредно ОС на акционерите проведено на 16.03.2018 г. е избран Одитен комитет на емитента „Холдинг Варна“ АД – предприятие от обществен интерес.

Одитния комитет се състои се от 3 физически лица:

**Люба Благоева Христова** – независим член на одитния комитет. Бакалавър и магистър по Счетоводство и контрол, с над 10-годишен стаж като Счетоводител.

**Десислава Валентинова Георгиева** - член на одитния комитет. Бакалавър и магистър по Счетоводство и контрол, Бакалавър по Финанси. С 15-годишен стаж като Счетоводител/оперативен счетоводител.

**Десислава Русева Кижева** - независим член на одитния комитет. Бакалавър по Маркетинг, Магистър по Корпоративни финанси, банково дело, фондови борси. С доказан стаж като Маркетинг мениджър в сферата на строителството.

Изборът е направен съгласно чл. 107. ал. 2 от Закона за независимия финансов одит.

Членовете на Одитния комитет отговарят на ограничителните изисквания на чл. 107, ал. 2 и 3 от Закона за независимия финансов одит. Мандатът на одитния комитет е до 16.03.2023 г. За дейността си членовете на одитния комитет не получават възнаграждение.

#### **17.4. Изявление за това, дали Емитентът спазва или не режима/режимите за корпоративно управление в своята страна по регистрацията**

Емитентът има статут на публично дружество и е приел програма за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление, основана на принципите на Организацията за икономическо сътрудничество и развитие и Националният кодекс за корпоративно управление.

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

Национален кодекс за корпоративно управление е стандарт за добра практика и средство за общуване между бизнеса от различните страни. Той взема под внимание регулаторната рамка, без да я повтаря като препоръчва как българските компании да прилагат добрите практики и принципите на корпоративно управление. Правилата и нормите посочени в него са стандарти за управлението и надзора на публичните дружества, доказали през годините своята ефективност. В основата му 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.

### **18. Заети лица**

#### **18.1. Брой на заетите лица в края на периода или средния брой за всяка финансова година за периода, обхванат от историческата финансова информация до датата на Проспекта**

В Емитента на трудово правоотношение са заети 13 лица.

#### **18.2. Акционерни участия и стокови опции**

Към датата на изготвяне на този Проспект от членовете на УС и НС единствено Милчо Близнаков притежава акции на Емитента - 61 броя. От създаването си Емитентът не е предоставял опции или аналогични преференции на лицата заемащи административни, управителни или надзорни функции в него.

#### **18.3. Описание на всякакви договорености за участието на служителите в капитала на Емитента**

Към датата на изготвяне на този Проспект няма постигнати договорености за участието на служителите в капитала на Емитента.

## 19. Мажоритарни акционери

### 19.1. Информация за името на всяко лице, различно от член на административните, управителните или надзорни органи, което пряко или косвено има участие в капитала на Емитента или акции с право на глас, което подлежи на оповестяване по националното право на Емитента, заедно с размера на участието на всяко такова лице

Към датата на изготвяне на този Проспект съставителите му нямат информация да има физическо или юридическо лице, акционер в „Холдинг Варна“ АД, което да подлежи на оповестяване по българското право.

### 19.2. Информация дали главните акционери на Емитента имат различни права на глас

Всички акционери на Емитента имат еднакви права.

### 19.3. Информация дали Емитентът пряко или косвено е притежаван или контролиран и от кого и да се опише естеството на този контрол и мерките, които въведени, за да не се злоупотребява с подобен контрол

Към датата на изготвяне на този Проспект съставителите му нямат информация да има физическо или юридическо лице, което да притежава пряко или непряко над 50 на сто от капитала на „Холдинг Варна“ АД.

### 19.4. Описание на всякакви договорености, известни на Емитента, действието, на които може на някоя следваща дата да доведе до промяна в контрола на Емитента

Към датата на изготвяне на този Проспект съставителите му нямат информация за наличието на договорености, действието, на които някоя следваща дата да доведе до промяна в контрола на Емитента.

## 20. Транзакции между свързани лица

По смисъла на МСС 24 дадено лице се счита за свързано, когато:

- а) директно или индиректно чрез един или повече посредници лицето:
  - ✓ контролира или е контролирано, или е под общия контрол на предприятието (последното включва предприятия майки, дъщерни предприятия и съдърщерни предприятия);
  - ✓ има дял в предприятието, което му дава възможност да упражнява значително влияние над предприятието; или
  - ✓ упражнява общ контрол върху предприятието;
- б) лицето е асоциирано предприятие (съгласно определението в МСС 28 Инвестиции в асоциирани предприятия) на предприятието;
- в) лицето е съвместно предприятие, в което предприятието е контролиращ съдружник (вж. МСС 31 Дялове в съвместни предприятия);
- г) лицето е член на ключов ръководен персонал на предприятието или неговото предприятие майка;
- д) лицето е близък член на семейството на физическо лице, като посоченото в буква а) или г) по-горе;
- е) лицето е предприятие, което е контролирано, съвместно контролирано или значително повлияно от лицето, посочено в буква г) или д), или притежаващо значителни правомощия за гласуване в това предприятие, пряко или непряко;
- ж) лицето представлява план за приходи след напускане на работа на служители на предприятието или на всяко предприятие, което е свързано лице с предприятието.

Към датата на изготвяне на Проспекта свързаните лица на Дружеството включват основния акционер, дъщерни предприятия, ключов управленски персонал и дъщерните дружества на следните предприятия:

- ✓ „Св. Св. Константин и Елена Холдинг“ АД
  - „Астера I“ ЕАД
  - „Азалия I“ ЕАД
  - „Тиона“ ЕООД
  - „Бългериън голф съсайъти“ ЕООД с дъщерно дружество – „Шабла Голф Ваклино“ АД
  - „Парк Билд“ ЕООД
  - „Консорциум Марина Балчик“ АД
  - „Карачи“ ЕАД
  - „Боровете I“ ЕАД
  - „Амбулатория - Медицински център за специализирана медицинска помощ - Аква Медика“ ООД
  - „Сий Фортрес“ ЕАД
- ✓ „М Сат Кейбъл“ ЕАД
  - „Варна Телеком“ ЕООД
  - „Инвестор.БГ“ АД с дъщерни дружества:
    - „Бранд Нью Айдиъс“ ЕООД
    - „Инвестор Имоти Нет“ ООД
    - „Инвестор Пулс“ ООД
    - „Инвестор ТВ“ ЕООД
    - „Висше училище по застраховане и финанси“ АД
    - „Боец.БГ“ ООД
- ✓ „Варна Риълтис“ ЕАД
  - „Черно море прес“ ЕООД
  - „Астера Първа Банско“ ЕАД
  - „Джинджърс“ ЕООД с дъщерно дружество – „Ароганс“ ЕООД
  - „Атлас I“ ЕАД
  - „Варнакопи“ ЕООД
  - „М-Фуд-Варна“ ЕООД
- ✓ „ТПО Варна ЦППБО“ ЕООД
  - „ГИС Варна“ АД
- ✓ „Медийна група Черно море“ ЕООД
- ✓ „Камчия“ АД
- ✓ „Пампорово пропърти“ ЕООД
- ✓ „Реал Финанс Асет Мениджмънт“ АД
- ✓ „Реал Финанс“ АД
- ✓ „Балчик Лоджистик Парк“ ЕАД

През разглеждания финансов период до датата на изготвяне на проспекта, Емитентът има следните транзакции със свързани лица:

	01.01.2015 – 31.12.2015 г.	01.01.2016 – 31.12.2016 г.	01.01.2017 – 31.12.2017 г.	01.01.2018 – момента
<b>Сделки със собствениците</b>	-	(63)	(28)	-
- предоставен заем			(29)	
- приходи от лихви			1	
- разходи за лихви		(19)		
- погасен заем		(44)		
<b>Сделки с ключов управленски персонал</b>	(133)	(133)	(133)	(84)

<b>Други</b>	1	1	-	-
<b>Всичко</b>	<b>(132)</b>	<b>(195)</b>	<b>(161)</b>	<b>(84)</b>

Източник: годишни одитирани индивидуални финансови отчети на Дружеството за 2015 г., 2016 г. и 2017 г. и междинен индивидуален финансов отчет към 30.06.2018 г.

В таблицата по-долу са посочени данни за неуредените салда по сметки със свързани лица за отчетния период:

<b>Салда по сметки със свързани лица (в хиля. лв.)</b>	<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>30.06.2018</b>
<b>Вземания</b>				
Нетекущи	-	-	17 633	-18 006
Текущи	39 346	56 992	41 395	38 208
<b>Общо вземания от свързани лица</b>	<b>39 346</b>	<b>56 992</b>	<b>59 028</b>	<b>56 244</b>
<b>Задължения</b>				
Нетекущи				
Текущи	880	773	3 727	-
<b>Общо задължения към свързани лица</b>	<b>880</b>	<b>773</b>	<b>3 727</b>	<b>-</b>

## **21. Финансова информация, отнасяща се до активите и задълженията на Емитента, финансовото му състояние, печалби и загуби**

### **21.1. Историческа финансова информация**

Одитираните годишни консолидирани финансови отчети на „Холдинг Варна“ АД, заедно с одиторските доклади и докладите за дейността за финансовите 2015 г., 2016 г. и 2017 г., както и неодитираните междинни консолидирани финансови отчети на Дружеството към 30.06.2018 г., са оповестени по надлежния ред и са достъпни на интернет-страницата на КФН ([www.fsc.bg](http://www.fsc.bg)), на страницата на БФБ ([www.bse-sofia.bg](http://www.bse-sofia.bg)), както и на интернет-страницата на Емитента (<http://holdingvarna.com/>). Финансовите отчети на Емитента са съставени в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС).

### **21.2. Проформа финансова информация**

Дружеството не изготвя проформа финансова информация.

### **21.3. Финансови отчети**

Емитентът изготвя консолидирани финансови отчети. С оглед по-добрата представа за състоянието на Емитента, която дават консолидираните отчети, финансовата информация в този проспект е базирана на консолидираните отчети.

Информацията за сделките със свързани лица е взета от индивидуалните финансови отчети на „Холдинг Варна“ АД, поради факта, че в процеса на консолидация се елиминират сделките между дружеството-майка и неговите дъщерни дружества.

### **21.4. Одитирана историческа годишна финансова информация**

#### **21.4.1. Изявление, гласящо че историческата финансова информация е одитирана**

Историческата годишна финансова информация за 2015 г. и 2017 г. е одитирана от одиторското дружество „Грант Торнтон“ ООД, ЕИК 831716285, със седалище и адрес на управление: град София 1618, бул. „Черни връх“ 26.

Историческата годишна финансова информация за 2016 г. е одитирана от регистрирания одитор д-р Мариана Михайлова, ДЕС № 0203.

**21.4.2. Индикация за друга информация в Проспекта, която е била одитирана от одиторите**

Освен посочените финансови отчети към 31.12.2015 г., 31.12.2016 г. и 31.12.2017 г. в Проспекта няма друга информация, която е била одитирана от Одиторите на Емитента.

**21.4.3. Когато финансовите данни в документа за регистрация не са взети от одитираните финансови отчети на Емитента, да се посочи източника на данните и това, че данните не са одитирани**

Финансовите данни в настоящия Проспект са взети от годишните одитирани финансови отчети на „Холдинг Варна“ АД за 2015 г., 2016 г. и 2017 г. Представената информация към 30.06.2018 г. не е одитирана.

**21.5. Откога е последната финансова информация****21.5.1. Одитираната финансова информация от последната година не може да бъде по-стара от осемнадесет месеца от датата на Проспекта**

Последната одитирана финансова информация е към 31.12.2017 г., като тя не е по-стара от осемнадесет месеца от датата на изготвяне на този Проспект.

**21.6. Междинна и друга финансова информация**

Към датата на изготвяне на този Проспект Емитентът е изготвил и представил на обществеността междинен консолидиран неодитиран финансов отчет към 30.06.2018 г.

**21.7. Политика по отношение на дивидентите**

За финансовите 2015 г., 2016 г. и 2017 г. Емитентът не е разпределял дивидент.

В Устава на Дружеството няма регламентирана политика по разпределяне на дивиденти. Решенията за разпределяне на финансовия резултат се вземат от единствения легитимен орган – Общото събрание на акционерите. Ръководството на Емитента включва в дневния ред точка за разпределяне на финансовия резултат и предлага неговото разпределяне, но решението е единствено на акционерите.

**21.8. Правни и арбитражни производства**

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект, както и за периода, обхващащ 12 месеца преди датата на изготвянето му, няма държавни, правни или арбитражни производства (включително всякакви такива висящи производства или опасност за такива, за които Емитентът е осведомен), които могат или са могли да имат значителни последици през близкото минало за финансовото състояние или рентабилността на Емитента или на дружествата от неговата икономическа група.

**21.9. Значителна промяна във финансовата или търговска позиция на Емитента**

От края на последния финансов период, за който има изготвен одитиран консолидиран финансов отчет на Емитента (31.12.2017 г.) до датата на изготвяне на този Проспект не е настъпила значителна промяна във финансовата или търговската позиция на Емитента нито във финансовата или търговската позиция на дружествата от неговата икономическа група.

**22. Допълнителна информация по Приложение I от Регламент ЕО 809/2004****22.1. Акционерен капитал**

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект акционерния капитал на Дружеството е следния:



Емитирани и изцяло изплатени акции	5 235 900 броя
Номинална стойност на една акция	1 лев
Размер на акционерния (основния) капитал	5 235 900 лева

Всички издадени акции са от един и същи вид и клас и са изцяло изплатени. Всички акции от капитала на Дружеството са обикновени, безналични, поименни, свободнопрехвърляеми, даващи право на един глас в ОСА.

„Холдинг Варна“ АД не е издавало акции, които не представляват капитал. Дружествата от икономическата група не са издавали акции или дялове, които не представляват капитал.

„Холдинг Варна“ АД притежава 9 собствени акции от емисия BG1100036984. Дружествата от икономическата група не притежават собствени акции. Дружествата от икономическата група притежават 98 835 акции от емисия BG1100036984.

„Холдинг Варна“ АД не е издавало конвертируеми ценни книжа, обменяеми ценни книжа или ценни книжа с варианти.

Не съществуват права за придобиване и/или задължения за уставен, но неемитиран капитал или начинание за увеличаване на капитала на Дружеството.

Няма капитал на „Холдинг Варна“ АД или на дружества от неговата икономическа група, който е под опция или за който да е договорено условно или безусловно да бъде поставен под опция.

Дружеството е учредено с капитал от 664 193 000 (шестстотин шестдесет и четири милиона сто деветдесет и три хиляди) неденоминирани лева, разпределен в 664 193 (шестстотин шестдесет и четири хиляди сто деветдесет и три) обикновени, безналични акции с номинална стойност 1 000 (хиляда) неденоминирани лева всяка. С Решение на Варненски окръжен съд от 08.04.1997 г., Дружеството увеличава капитала си от 664 193 000 (шестстотин шестдесет и четири милиона сто деветдесет и три хиляди) неденоминирани лева на 691 857 000 (шестстотин деветдесет и един милиона осемстотин петдесет и седем хиляди) неденоминирани лева, чрез издаване на нови 27 664 (двадесет и седем хиляди шестстотин шестдесет и четири) броя обикновени, безналични акции с номинална стойност 1 000 (хиляда) неденоминирани лева всяка. С Решение на Варненски окръжен съд от 08.04.1997 г., Дружеството увеличава капитала си от 691 857 000 (шестстотин деветдесет и един милиона осемстотин петдесет и седем хиляди) неденоминирани лева до 1 000 000 000 (един милиард) неденоминирани лева, чрез издаване на нови 308 143 броя безналични обикновени поименни акции с номинална стойност 1 000 (хиляда) неденоминирани лева всяка една. С Решение на Варненски окръжен съд от 12.06.2000 г. е вписана промяната в капитала на дружеството от 1 000 000 000 (един милиард) неденоминирани лева на 1 000 000 (един милион) деноминирани лева разпределен в 1 000 000 (един милион) акции с номинална стойност 1 лев всяка една. С Решение на Варненски окръжен съд от 18.12.2007 г. Дружеството увеличава капитала си от 1 000 000 (един милион) лева на 2 099 567 (два милиона деветдесет и девет хиляди петстотин шестдесет и седем) лева чрез издаване на нови 1 099 567 (един милион деветдесет и девет хиляди петстотин шестдесет и седем) броя обикновени, безналични акции с номинална стойност 1 (един) лев всяка. На 10.12.2008 г. в Търговския регистър към Агенция по вписванията е вписано увеличение на капитала от 2 099 567 (два милиона деветдесет и девет хиляди петстотин шестдесет и седем) лева на 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) броя обикновени, безналични акции с номинална стойност 1 (един) лев всяка, чрез издаване на 3 136 333 нови акции.

## 22.2. Учредителен договор и Устав

### 22.2.1. Описание на предмета на дейност и целите на Дружеството

Актуалният Устав на Емитента е приет на Общо събрание на акционерите, като в него са отразени последните изменения, гласувани на ОС от 29.06.2018 г.

Съгласно чл. 9 от Устава предметът на дейност на Дружеството е: придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества; придобиване, управление и продажба на облигации; придобиване, оценка и продажба на патенти, отстъпване на лицензии за използване на патенти на дружества, в които холдинга участва; финансиране на дружества, в които холдинга 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 счетоводство.

В Устава на „Холдинг Варна“ АД няма описани цели на Дружеството.

### 22.2.2. Разпоредби на Устава във връзка с членовете на административните, управителните и надзорни органи

Органите на управление на Дружеството са: Общо събрание, Управителен съвет и Надзорен съвет.

#### Общо събрание

Общото събрание включва всички акционери. Те участват в Общото събрание лично или чрез представител, упълномощен с изрично писмено пълномощно по чл. 116, ал. 1 от ЗППЦК.

Общото събрание има следната компетентност:

- ✓ изменя и допълва устава на Дружеството;
- ✓ преобразува и прекратява Дружеството;
- ✓ увеличава и намалява капитала на Дружеството;
- ✓ избира и освобождава членовете на Надзорния съвет. Определя размера на възнаграждението на членовете на Управителния и Надзорния съвет и сроковете за изплащането им;
- ✓ назначава и освобождава регистрираните одитори на Дружеството;
- ✓ одобрява и приема годишния финансов отчет след заверка от назначените регистрирани одитори, взема решение за разпределение на печалбата и за попълване на фонд „Резервен“ и за изплащане на дивидент;
- ✓ назначава ликвидатор/и при настъпване на основание за прекратяване на Дружеството, освен в случаите на несъстоятелност;
- ✓ освобождава от отговорност членовете на Управителния съвет;
- ✓ избира одитен комитет, определя броя, мандата и възнаграждението на членовете му, избира председател на одитния комитет в съответствие с разпоредбите на Закона за независимия финансов одит;
- ✓ приема и прилага политика за възнагражданията на лицата, които работят за него, като изискванията към политиката за възнагражданията и нейното оповестяване се определят с наредба.

ОСА решава и всички останали въпроси, които са от неговата компетентност съгласно действащото законодателство. Измененията и допълненията в Устава на Дружеството, преобразуване и прекратяване на Дружеството и избора на лица за ликвидатори на Дружеството се извършват след одобрение от КФН.

ОСА може да бъде свикано по всяко време от УС чрез обявяване на покана в Търговския регистър по реда на чл. 223, ал. 3 от ТЗ и да я оповести при условията и по реда на чл. 100т, ал. 1 и 3 от ЗППЦК.

ОСА може да приема решения, ако на него присъстват или са представени акционери с право на глас, представляващи най-малко половината от акциите с право на глас. Правото на глас в ОСА се упражнява от лицата, вписани в регистрите на ЦД 14 дни преди датата на провеждане, съгласно списък на акционерите, предоставен от ЦД към тази дата. При липса на кворум се насрочва ново ОСА не по-

рано от 14 дни от датата на първото заседание и то е законно, независимо от представените от него акции с право на глас.

Решенията на ОСА се приемат с обикновено мнозинство от представените на събранието акции, освен когато действащото законодателство или Устава предвиждат по-високо мнозинство за вземането на някои решения. За приемането на решения по чл. 25, ал. 2, т.т. 1-4 се изисква мнозинство не по-малко от 2/3 (две трети) от представените на събранието акции с право на глас.

#### Общи правила за Управителния и Надзорния съвет

Членовете на съветите се избират от ОС на акционерите за срок от 5 (пет) години. Членовете на съветите могат да бъдат преизбрани без ограничения като след изтичане на мандата им те продължават да изпълняват своите функции до избирането на нов състав от ОС на акционерите.

Член на съветите може да бъде дееспособно физическо лице, както и юридическо лице, като в такъв случай юридическо лице определя представител за изпълнение на задълженията му в съвета и е солидарно и неограничено отговорно с останалите членове на съветите за задълженията, произтичащи от действията на неговия представител. Членовете на съветите трябва да имат постоянно местожителство в страната и да притежават подходяща професионална квалификация и опит.

Член на съветите не може да бъде лице, което:

✓ е било член на управителен или контролен орган в дружество, прекратени поради несъстоятелност, ако са останали неудовлетворени кредитори;

✓ е осъдено с влязла в сила присъда за престъпление против собствеността, против стопанството или против финансовата, данъчната и осигурителната система, извършени в Република България или в чужбина, освен ако е реабилитирано;

#### Управителен съвет

УС управлява и представлява Дружеството, като извършва своята дейност под контрола на НС. Членовете на УС се избират от НС, който може да ги заменя по всяко време. Едно лице не може да бъде член едновременно на УС и НС. УС се състои от три члена.

Членовете на УС представляват Дружеството колективно. УС с одобрението на НС може да овластява един или няколко свои членове (изпълнителни директори) да представляват Дружеството по двама или поотделно, като овластяването може да бъде оттеглено по всяко време.

УС докладва за дейността си най-малко веднъж на три месеца пред НС.

УС на Дружеството взема решения за:

✓ придобиване и продажба на недвижими имоти;

✓ съществена промяна на дейността на Дружеството;

✓ съществени организационни промени;

✓ дългосрочно сътрудничество от съществено значение за Дружеството, както и прекратяване на такова сътрудничество;

✓ създаване или закриване на клон;

✓ назначаване на прокуристи на дружеството;

✓ приемане на организационната и управленска структура и вътрешните правила на Дружеството;

✓ проект за разпределение на печалбата, който се представя на НС и ОС на акционерите;

✓ свикване на ОС на акционерите;

✓ избор на председател и заместник-председател от своите членове.

#### Надзорен съвет

НС не участва в управлението на Дружеството. Той представлява Дружеството само в отношенията с УС.

Членовете на НС се избират от ОС на акционерите и техният брой е три члена.

НС има право по всяко време да поиска от УС да представи сведения или доклад по всеки въпрос, който засяга Дружеството.

НС одобрява предвидените в Устава действия на УС.

### **22.2.3. Правата, преференциите и ограниченията, отнасящи се до всеки клас съществуващи акции**

Дружеството издава само безналични акции, водени по регистрите на ЦД. Дружеството може да издава два класа акции: обикновени и привилегирани. Ограничаването на правата на отделни акционери от един клас не е допустимо.

Всяка обикновена акция дава право на глас в ОСА, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерно на номиналната ѝ стойност.

#### Право на глас на обикновените акции

Правото на глас в ОСА се упражнява от лицата, вписани в регистрите на ЦД като акционери 14 дни преди датата на ОСА.

#### Право на дивидент

Дружеството разпределя дивиденти по реда и при условията, предвидени в ЗППЦК, ТЗ и Раздел VII от Устава на Дружеството, по решение на ОСА. Авансовото разпределение на дивиденти е забранено. Право да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на ЦД като акционери на 14-тия ден след датата на ОСА, на което е приет годишния финансов отчет и е прието решение за разпределяне на печалбата.

#### Право на ликвидационен дял

Всички акции имат право на ликвидационен дял, пропорционален на номинала на акцията.

#### Привилегирани акции

Дружеството не може да издава привилегирани акции с гарантиран дивидент, както и акции с привилегия за обратно изкупуване, доколкото това не е предвидено в неговия Устав.

### **22.2.4. Действие, необходимо за промяна на правата на държателите на акциите**

В Устава не са предвидени действия, които са необходими за промяна на правата на държателите на акциите, различни от тези, които се изискват по закон.

### **22.2.5. Условия, управляващи начина, по който се свикват годишните общи събрания и извънредните общи събрания на акционерите, включително условията за допускане**

ОС на акционерите се свиква от УС. ОС на акционерите може да се свика и от НС по искане на акционери, притежаващи най-малко 5 на сто от капитала на Дружеството.

Свикването на ОС на акционерите се извършва чрез обявяване на покана в Търговския регистър по реда на чл. 223, ал. 4 от ТЗ и да я оповести при условията и по реда на чл. 100т, ал. 1 и 3 от ЗППЦК. Съгласно чл. 118, ал. 2, т. 3 и 4 от ЗППЦК акционери, които заедно или поотделно притежават поне 5 на сто от капитала на дружеството могат да искат от окръжния съд свикване на общо събрание или овластяване на техен представител да свика общо събрание по определен от тях дневен ред или да искат включването на въпроси и да предлагат решения по вече включени въпроси в дневния ред на общото събрание по реда на чл. 223а от Търговския закон.

Правото на акционерите притежаващи над 5 на сто от капитала на дружеството да искат включване на точки в дневния ред на ОСА не се прилага, когато в дневния ред е включена точка, чийто предмет е вземане на решение по чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК. Лицата по предходното изречение нямат право да включват в

дневния ред на ОС на акционерите нови точки за вземане на решение по чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК.

Акционерите и техните представители удостоверяват присъствието си с подпис. Всеки акционер има право да упълномощи писмено лице, което да го представлява в ОС на акционерите. Представителите на акционерите се легитимират с писмено пълномощно, което трябва да бъде за конкретно ОС на акционерите, да е изрично и да има нормативно определеното минимално съдържание, както и да са спазени останалите изисквания на чл. 116 от ЗППЦК.

#### **22.2.6. Разпоредби в Устава, които биха довели до забавяне, отлагане или предотвратяване на промяна в контрола на Дружеството**

Няма разпоредби в Устава, които биха могли да доведат до забавяне, отлагане или предотвратяване на промяна в контрола на Дружеството.

#### **22.2.7. Оповестяване на прагове на акционерна собственост**

Уставът и вътрешните актове на „Холдинг Варна“ АД не съдържат разпоредби, които установяват прага на собственост, над който акционерна собственост трябва да бъде оповестена.

Това задължение произтича от разпоредбите на чл. 145 от ЗППЦК и е приложимо за Дружеството от придобиването му на статут на публично дружество.

#### **22.2.8. Разпоредби в Устава, относно промени в капитала, които са по-строги от предвидените в закона**

В Устава са заложили условия за промени в капитала на Дружеството, съобразени с изискванията на Търговския закон.

Съгласно чл. 17, ал. 3 от Устава Решението на Общото събрание на акционерите за увеличение на капитала се взема с мнозинство от 2/3 (две трети) от гласовете на представените на заседанието акции.

Инвеститорите могат да се запознаят с Устава в Търговския регистър към Агенцията по вписванията, както и от интернет страницата на Емитента: <http://holdingvarna.com/>. Годишните одитирани финансови отчети на индивидуална и консолидирана основа, както и междинните неодитирани финансови отчети на Емитента са налични на интернет страницата на Дружеството, както и на интернет страницата на „Българска фондова борса“ АД ([www.bse-sofia.bg](http://www.bse-sofia.bg)), на платформата на платформата на x3news ([www.x3news.com](http://www.x3news.com)).

### **23. Значителни договори**

Извън обичайната си дейност дружествата от Групата нямат сключени значителни договори.

### **24. Информация за трети лица и изявление от експерти и декларация за всякакъв интерес**

#### **24.1. Когато в Проспекта е включено изявление или доклад, за който счита, че е изготвен от някое лице като експерт, трябва да се предостави името на това лице, бизнес адреса, квалификацията му и съществен интерес, ако има такъв в Емитента.**

Извън лицата отговорни за изготвянето на настоящия Проспект, в изготвянето му не са участвали външни експерти.

Никое от посочените по-горе лица няма пряк или непряк значителен икономически интерес в Емитента.

#### **24.2. Информация от трета страна**

Предоставената информация от трети страни е публична и е възпроизведена точно и доколкото Дружеството е осведомено и може да провери информацията,

публикувана от тези трети страни, дали не са били пропуснати някакви факти, които биха направили възпроизведената информация неточна или подвеждаща. Източниците са посочвани своевременно при използването на информацията и включват:

- ✓ Българска народна банка (www.bnb.bg);
- ✓ Министерство на финансите (www.minfin.bg);
- ✓ Национален статистически институт (www.nsi.bg);
- ✓ Търговски регистър към Агенция по вписванията (www.brga.bg).

## 25. Информация за участията

Към датата на изготвяне на настоящия проспект „Холдинг Варна“ АД притежава следните участия в дъщерни дружества:

Дружество	Дялово участие /%/
„Варна Риълтис“ ЕАД	100.00
„Пампорово Пропърти“ ЕООД	100.00
„Св. Св. Константин и Елена холдинг“ АД	51.58
„М САТ Кейбъл“ ЕАД	100.00
„Балчик Лоджистик Парк“ ЕАД	100.00
„Камчия“ АД	87.19
„Реал Финанс“ АД	84.21
„Реал Финанс Асет Мениджмънт“ АД	95.00
„Медийна група Черно море“ ЕООД	100.00
„ТПО-Варна-Център за проучване, проектиране и бизнес осигуряване“ ЕООД	100.00
„Баланс Елит“ ЕООД	100.00

## 26. Съществена информация

### 26.1. Декларация за оборотния капитал

Представящите Емитента лица декларират, че оборотният капитал е достатъчен за настоящите му нужди. В зависимост от размера на привлечените средства се планира те бъдат използвани за погасяване на текущи задължения и за промяна в капиталовата структура на Дружеството, както и за осъществяване на основната му дейност, свързана с финансиране на самоучастия в три инвестиционни проекта - изграждане и въвеждане в експлоатация на ново самостоятелно тяло на хотел „Астера Банско“, реконструкция и модернизация на хотел „Бор“, изграждане и въвеждане в експлоатация на хотелски комплекс „Черноморец“.

### 26.2. Капитализация и задължнялост

Представените в следващата таблица финансови показатели за капитализация и задължнялост на Дружеството се основават на данните от Годишните одитирани консолидирани финансови отчети за 2015 г., 2016 г. и 2017 г. и междинните неодитирани консолидирани финансови отчети към 30.06.2017 г. и 30.06.2018 г.

#### Капиталова структура и задължения на „Холдинг Варна“ АД

№	Показатели	Отчетен период				
		31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	30.06.2017	30.06.2018
	(хил. лв.)	одитиран	одитиран	одитиран	неодитиран	неодитиран
1	Собствен капитал	172 883	182 146	191 303	184 299	197 858
	- Акционерен капитал	5 236	5 236	5 236	5 236	5 236

	- Резерви	115 620	121 221	121 380	121 155	121 813
	- Финансов резултат	27 327	24 442	33 744	28 079	39 531
	- Неконтролиращо участие	24 700	31 247	30 943	29 829	31 278
2	Обща сума на актива	362 992	393 195	431 022	411 355	443 030
3	Нетекущи задължения	134 421	125 883	145 648	134 613	156 849
4	Текущи задължения	55 688	85 166	94 071	92 443	88 323
5	Отношение на собствения капитал към общата сума на активите (1/2)	0.476	0.463	0.444	0.448	0.447
6	Отношение на привлечения капитал към общата сума на активите ((3+4)/2)	0.524	0.537	0.556	0.552	0.553
7	Коефициент на финансова автономност (1/(3+4))	0.909	0.863	0.798	0.812	0.807
8	Коефициент на задлъжнялост ((3+4)/1)	1.100	1.159	1.253	1.232	1.239

Източник: Годишни одитирани консолидирани финансови отчети на „Холдинг Варна“ АД за 2015 г., 2016 г. и 2017 г. и междинните неодитирани финансови отчети към 30.06.2017 г. и 30.06.2018 г.

Към 30.06.2018 г. нетекущите задължения на Дружеството са в размер на 156 849 хил. лева.

Емитентът е поръчител по два договора за банков кредит и солидарен длъжник по четири договора за банков кредит на свои дъщерни дружества.

Емитентът е поръчител по рамков договор за издаване на банкови гаранции с договорен лимит в полза на свое дъщерно дружество, както и е предоставил акции в залог, като обезпечение на банков кредит получен от друго дъщерно дружество.

#### Отчет на капитализацията и задлъжнялостта

Тип задължения	хил. лв.	Дял
Гарантирани	20 000	8.16%
Негарантирани	225 172	91.84%
<b>Общо</b>	<b>245 172</b>	<b>100.00%</b>

Тип задължения	хил. лв.	Дял
Обезпечени	197 251	80.45%
Необезпечени	47 921	19.55%
<b>Общо</b>	<b>245 172</b>	<b>100.00%</b>

Тип задлъжнялост	хил. лв.	Дял
Пряка	245 172*	100.00%
Косвена/условна	0	0.00%
<b>Общо</b>	<b>245 172</b>	<b>100.00%</b>

\* Посоченото в горните два абзаца поръчителство от страна на Емитента по договори за банкови кредити и банкови гаранции са негова косвена задлъжнялост на индивидуална база, но на консолидирана база съществува единствено пряка задлъжнялост на Групата.

Детайлна информация относно характера на задълженията на Емитента и дружествата от неговата икономическа група е представена в т. 11.1.2 от настоящия Проспект.

#### 26.3. Участие на физически и юридически лица, участващи в емисията

Доколкото е известно на Емитентът не съществуват интереси и/или участия,

включително конфликтни такива, които да са съществени за емисията.

Възнаграждението на избория да обслужва увеличението на капитала ИП „Реал Финанс“ АД не е необичайно по вид и условия, и не зависи от успеха на публичното предлагане на акциите на Емитента, тъй като е уговорено в твърд размер.

#### **26.4. Обосновка на предлагането и използването на постъпленията**

Целта на настоящото публично предлагане е набраният чрез подписката капитал да се използва за инвестиции в разширяване на легловата база на хотел „Астера Банско“, чрез изграждане на ново крило.

Сумата на нетните приходи от настоящото публично предлагане ще бъде използвана и за увеличаване на портфейла от инвестиции държани с цел реализиране на капиталова печалба, както и за погасяване на някои текущи задължения на дружеството с цел подобряване на капиталовата му структура.

Поради динамичния характер на бизнеса, към датата на изготвяне на този Проспект Дружеството не може да посочи конкретни финансови инструменти, в които ще инвестира набраните средства от емисията, нито конкретните задължения, които биха били погасени. При вземане на решение за действия по предходното изречение, Дружеството следи своята политика, като приоритет е ще бъде максимизирането на дохода за акционерите на Дружеството.

Прогнозната стойност на приходите от публичното предлагане при условие, че бъде записан целия размер на предлаганата емисия акции, е в размер на 44 971 хил. лв., след приспадане на очакваните разходи за Предлагането, включително възнаграждението на обслужващия ИП.

Прогнозната стойност на приходите от публичното предлагане при условие, че бъде записан минималния размер акции, при който предлаганата емисия се счита за успешна, е в размер на 21 575 хил. лв., след приспадане на очакваните разходи за Предлагането, включително възнаграждението на обслужващия ИП.

В случай, че не бъде записан пълният размер на емисията, бъдещите инвестиции на Дружеството ще се ограничат до размера на увеличението. В случай, че увеличението на капитала е неуспешно или се запише капитал в по-малък размер от минималния, Дружеството няма да увеличава инвестициите си над текущите нива.

### **27. Информация за ценните книжа**

#### **27.1. Описание на вида и класа на ценните книжа, които се предлагат и/или допускат до търговия, включително Международния номер за идентификация на ценни книжа - ISIN (International Security Identification Number)**

Предмет на публично предлагане са 1 250 000 (един милион двеста и петдесет хиляди) броя обикновени, поименни, безналични акции от увеличението на капитала на „Холдинг Варна“ АД. Акциите от тази емисия са от същия клас, както вече издадените акции на Дружеството и дават еднакви права на притежателите си – право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерни на номиналната стойност на акцията.

Акциите няма да бъдат предмет на международно предлагане. Увеличението на капитала ще бъде регистрирано в Търговския регистър. ISIN кодът на акциите, включително и новите, на „Холдинг Варна“ АД е BG1100036984. Акциите на Дружеството са регистрирани за търговия на Сегмент акции Standard на официалния пазар на БФБ (BSE) под код 5V2. Новите акции ще бъдат заявени за допускане до търговия със същия борсов идентификатор.

#### **27.2. Законодателство, по което са издадени ценните книжа**

Емитираните до момента акции на Дружеството, както и акциите от настоящото увеличение на капитала са издадени съгласно българското



законодателство. Законът за публичното предлагане на ценни книжа изисква акциите, издадени от публично дружество, да бъдат поименни и безналични. Важни въпроси за инвеститорите във връзка с публичното предлагане на акциите на Дружеството и последващата търговия с тях на регулиран пазар, се уреждат в следните нормативни актове:

- ✓ Търговски закон;
- ✓ Закон за публичното предлагане на ценни книжа;
- ✓ Закон за пазарите на финансови инструменти;
- ✓ Закон за прилагане на мерките срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти;
- ✓ Закон за Комисията за финансов надзор;
- ✓ Закон за корпоративното подоходно облагане;
- ✓ Закон за данъците върху доходите на физическите лица;
- ✓ Регламент (ЕО) 809/ 2004 на ЕК от 29.04.2004 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;
- ✓ Регламент (ЕО) № 486/2012 на ЕК от 30.03.2012 год. за изменение на Регламент (ЕО) № 809/2004 г.;
- ✓ Регламент (ЕО) № 862/2012 на ЕК от 04.06.2012 год. за изменение на Регламент (ЕО) № 809/2004 г.;
- ✓ Наредба № 2 от 17.09.2003 г. на КФН за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация;
- ✓ Наредба № 38 от 25.07.2007 г. на КФН за изискванията към дейността на инвестиционните посредници;
- ✓ Наредба № 8 за Централния депозитар;
- ✓ Правилник за дейността на „Българска фондова борса“ АД;
- ✓ Правилник на „Централен Депозитар“ АД.

**27.3. Индикация дали ценните книжа са под формата на поименни ценни книжа или под формата на ценни книжа на приносител и дали ценните книжа са в налична (сертифицирана) форма или в безналична форма. Наименование и адрес на субекта, отговарящ за воденето на архивите**

Акциите от емисията от увеличението на капитала на „Холдинг Варна“ АД са поименни и безналични. Издаването и прехвърлянето на акциите на Дружеството има действие от вписване на издаването, съответно прехвърлянето им в „Централен депозитар“ АД, който е българският национален регистър за безналични ценни книжа.

Книгата на акционерите на „Холдинг Варна“ АД се води от „Централен депозитар“ АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Три уши“ № 6, ет. 4.

**27.4. Валута на емисията на ценните книжа**

Емисията акции от увеличението на капитала на „Холдинг Варна“ АД е деноминирана в български лева. Номиналната стойност на предлаганите акции е 1.00 (един) лев, а емисионната им стойност е 36.00 (тридесет и шест) лева.

**27.5. Описание на правата, свързани с ценните книжа, включително всякакви ограничения на тези права и процедура за упражняването на тези права**

Всяка обикновена акция на „Холдинг Варна“ АД дава право на глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, пропорционални на номиналната стойност на акцията.

Право на дивидент (право на дял от печалбите на Емитента)

Всяка акция дава право на дивидент, съразмерно на номиналната ѝ стойност. Дивидент се разпределя по решение на Общото събрание на акционерите с право на глас по предложение на Управителния съвет.

Съгласно разпоредбите на чл. 115в, ал. 1 от ЗППЦК публично дружество има право да изплаща 6-месечен и годишен дивидент на своите акционери, ако това е предвидено в Устава и при съответно прилагане на чл. 247а от ТЗ. Емитентът не е предвидил в Устава си възможност за изплащане на 6-месечен дивидент на своите акционери.

Право да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на ЦД като акционери на 14-тия ден след датата на Общото събрание, на което е приет годишния финансов отчет и е прието решение за разпределяне на печалбата.

ЦД предоставя списък на акционерите към горепосочената дата. Присъствието на лицето в този списък е достатъчно условие то да получи дивидент, след надлежната му легитимация.

Съгласно чл. 115в, ал. 7 от ЗППЦК Дружеството е длъжно да осигури изплащането на акционерите на гласувания на Общото събрание дивидент в 60-дневен срок от провеждането му. Разходите по изплащането на дивидента са за сметка на дружеството.

Лицата, имащи право на дивидент, които не го потърсят в посочения срок, могат да упражнят това право до изтичане на общия 5-годишен давностен срок, след което правото се погасява и неполучените дивиденти остават в Дружеството.

Право на глас

Правото на глас възниква с пълното изплащане на емисионната стойност и вписването на увеличението на капитала в Търговския регистър.

Правото на глас в Общото събрание на акционерите се упражнява от лицата, вписани в регистрите на ЦД като акционери 14 дни преди датата на Общото събрание. ЦД предоставя на Дружеството списък на акционерите към горепосочената дата (14 дни преди датата на Общото събрание). Присъствието на лицето в този списък е достатъчно условие то да участва в Общото събрание лично или чрез представител, упълномощен с изрично писмено пълномощно, издадено от съответния акционер, което да бъде за конкретното общо събрание и да има минимално съдържание, съгласно чл. 116, ал. 1 от ЗППЦК.

При увеличение на капитала на Дружеството всеки акционер има право да придобие част от акциите от всяка допълнителна емисия от същия клас, която съответства на неговия дял в капитала преди увеличението. Право да участват в увеличението имат лицата, придобили акции най-късно 14 дни след датата на решението на Общото събрание за увеличаване на капитала, а когато решението за увеличението на капитала се взема от Управителния съвет – лицата, придобили акции най-късно 7 дни след датата на публикуване на съобщението за публично предлагане по чл. 92а от ЗППЦК.

При увеличаване на капитала на Дружеството чрез записване на акции се издават права по смисъла на § 1, т. 3 от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК. Срещу всяка съществуваща акция се издава едно право. Съотношението между издадените права и една нова акция се определя в решението за увеличаване на капитала.

Право за закупуване преди друг при оферти за подписка за ценни книжа от същия клас

Уставът на „Холдинг Варна“ АД не предвижда други особени правила и привилегии по акциите, предмет на публичното предлагане, както и не предвижда ограничения и други условия за прехвърлянето на тези акции.

Правата, предоставяни от акциите, предмет на настоящото публично предлагане, не могат да бъдат ограничени от права, предоставяни от друг клас ценни книжа или от разпоредбите на договор или друг документ.

Право на ликвидационен дял

Всяка акция дава право на ликвидационен дял, съразмерен на номиналната ѝ стойност. Това право е условно. То възниква и може да бъде упражнено само в случай, че (и доколкото) при ликвидацията на Дружеството след удовлетворяването на претенциите на всички кредитори е останало имущество за разпределяне между акционерите и само до размера на това имущество.

Право на ликвидационен дял имат само лицата, вписани в регистрите на ЦД като акционери към момента на прекратяване на Дружеството. Дружеството се прекратява по решение на Общото събрание на акционерите и в другите предвидени в закона и Устава случаи. Съгласно действащото законодателство, правото на ликвидационен дял се погасява с изтичането на общия 5-годишен давностен срок.

Права на миноритарните акционери

Акционери, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на Дружеството, при бездействие на управителните му органи, което застрашава интересите на Дружеството, могат да предявят пред съда исковете на Дружеството срещу трети лица. Като страна по делото се призовава и Дружеството. Посочените по-горе лица могат:

✓ да предявят иск пред окръжния съд по седалището на Дружеството за обезщетение на вреди, причинени на Дружеството от действия или бездействия на членовете на управителните и контролните органи и на прокуристите на Дружеството;

✓ при бездействие на управителните му органи, което застрашава интересите на Дружеството, да предявят пред съда исковете на Дружеството срещу трети лица;

✓ да искат от Общото събрание или от окръжния съд назначаването на контролори, които да проверят цялата счетоводна документация на Дружеството и да изготвят доклад за констатациите си;

✓ да искат от окръжния съд свикване на Общо събрание или овластяване на техен представител да свика Общо събрание по определен от тях дневен ред;

✓ да включат нови въпроси и да предлагат решения по вече включени въпроси в дневния ред на вече свикано Общо събрание на акционерите по реда на чл. 223а от Търговския закон.

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, съгласно чл. 223а от ТЗ.

Правото на акционерите притежаващи над 5 на сто от капитала на дружеството да искат включване на точки в дневния ред на ОСА не се прилага, когато в дневния ред е включена точка, чийто предмет е вземане на решение по чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК. Лицата по предходното изречение нямат право да включват в дневния ред на ОСА нови точки за вземане на решение по чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК.

Условия за обратно изкупуване

Дружеството може да извършва обратно изкупуване на акции по реда на чл. 111, ал. 5 от ЗППЦК.

Условия за конвертиране

Дружеството няма издадени конвертируеми ценни книжа.

Допълнителни права

✓ право на всеки акционер при увеличение на капитала да придобие акции от новата емисия, съответстващи на неговия дял преди увеличението;

- ✓ право на всеки акционер да участва в управлението, да избира и да бъде избран в органите на управление;
- ✓ право на информация, в това число и правото на предварително запознаване с писмените материали по обявения дневен ред на Общото събрание на акционерите и свободното им получаване при поискване;
- ✓ право да обжалва пред съда решения на Общото събрание, противоречащи на закона или Устава.

#### **27.6. Посочване на решенията, разрешените и одобрените, по силата на които са създадени и/или емитирани ценните книжа**

Предлаганите акции от увеличението на капитала на „Холдинг Варна“ АД се издават на основание решение на УС от 24.08.2018 г. за увеличаване на капитала на Дружеството от 5 235 900 (пет милиона двеста тридесет и пет хиляди и деветстотин) лв., разпределен в 5 235 900 (пет милиона двеста тридесет и пет хиляди и деветстотин) броя обикновени поименни безналични акции, всяка една с право на един глас и номинална стойност от 1 лев на 6 485 900 (шест милиона четиристотин осемдесет и пет хиляди и деветстотин) лв., чрез издаване на нови 1 250 000 (един милион двеста и петдесет хиляди) броя обикновени, поименни, безналични акции с право на глас с номинална стойност 1 (един) лев и емисионна стойност 36.00 (тридесет и шест) лева всяка. Ако до изтичане на сроковете за записване на новите акции те не бъдат записани изцяло, съответно не бъдат направени определените вноски, капиталът ще бъде увеличен в размер, съответстващ на записаните акции, но само в случай, че техният брой е не по-малък от 500 000 (петстотин хиляди) броя акции от новата емисия.

Настоящият Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа е приет с решение на УС от 12.10.2018 г. Проспектът за първично публично предлагане на акции е потвърден от КФН с Решение № 995 - Е / 23.10.2018 г.

#### **27.7. Очаквана дата на емисията на ценните книжа в случая на нови емисии**

Съгласно разпоредбите на чл. 92а, ал. 3, във връзка с чл. 92а, ал. 1 от ЗППЦК, очакваната дата за начало на публичното предлагане е на или около 29.10.2018 г. Увеличението на капитала на Дружеството с настоящата емисия акции има сила от вписването му в Търговския регистър, воден от Агенция по вписванията, като се очаква това да стане около 11.01.2019 г. Издаването на акциите става чрез регистрирането на емисията от увеличението на капитала в „Централен депозитар“ АД, като се очаква това да се случи около 15.01.2019 г.

Определянето на тези дати се основава на допускането, че процедурите при съответните институции ще протекат приблизително в най-кратките нормативно установени срокове. Точните дати може да са повече или по-малко дни преди или след посочените.

#### **27.8. Ред за прехвърляне на ценните книжа**

Издадените от „Холдинг Варна“ АД акции се прехвърлят свободно, без ограничения и условия, при спазване на нормативните разпоредби, предвидени в ЗПФИ, Наредба № 38, Правилника на ЦД и Правилника на БФБ (вж. по-долу). Прехвърлянето на акциите се счита за извършено от момента на регистрация на сделката в ЦД.

Вторичната търговия с акции на Дружеството се извършва на БФБ чрез лицензиран ИП. Освен това, сделки могат да се сключват и извън регулиран пазар при спазване на изискванията на приложимата нормативна уредба и Правилника на ЦД.

За да закупят или продадат акции на БФБ, инвеститорите следва да подадат поръчки за покупка или продажба до съответния ИП, на който са клиенти. След сключване на борсовата сделка ИП извършва необходимите действия за регистрация на сделката в ЦД и приключване на сетълмента на ценни книжа и

пари, с което акциите се прехвърлят от сметката на продавача в сметката на купувача.

Инвеститорите (физически и юридически лица) имат право да сключват сделки относно покупко-продажби на акции и пряко помежду си. За да се осъществи обаче прехвърлянето на акциите в ЦД, страните по сделката, следва да представят данни и документи на лицензиран ИП, който обявява сделката на БФБ и извършва необходимите действия за регистрация на сделката в ЦД и нейния сетълмент. По аналогичен ред, чрез ИП, извършващ дейност като регистрационен агент, се извършва и прехвърлянето на акции в случаите на дарение и наследство.

Съгласно чл. 38, ал. 4 от Закона за пазарите на финансови инструменти ИП, който сключва извън регулиран пазар и многостранна система за търговия сделки с акции, допуснати до търговия на регулиран пазар, е длъжен да оповести публично информация за вида, емисията, броя и единичната цена на финансовите инструменти – предмет на сделката, за валутата на сделката, датата и часа на сключването ѝ, като посочи, че сделката е сключена извън регулиран пазар и многостранна система за търговия.

Съгласно разпоредбите на Наредба № 38, ИП няма право да изпълни нареждане за продажба на акции, ако е декларирано или ако се установи, че акциите не са налични по сметката на клиента или са блокирани в депозитарната институция, както и ако върху тях е учреден залог или е наложен заповор. Затова, акционери, които притежават акции, върху които има учреден залог или е наложен заповор, или са блокирани на друго основание, няма да могат да ги продадат, докато тази пречка не отпадне.

Забраната по отношение на продажбата на заложен финансови инструменти не се прилага в следните случаи:

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

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

Забраната по отношение на поръчка за продажба на финансови инструменти, които не са налични по сметка 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 сетълмент на сделката.

Сключването на сделки с акциите на Дружеството (както и с акциите на всяко публично дружество) е строго и детайлно регулирано от разпоредбите на ЗПФИ и наредбите по прилагането му, Правилника на БФБ и Правилника на ЦД. Повече информация относно прехвърляне на акциите можете да получите от лицето за контакт, посочено в началото на настоящия Документ за предлаганите ценни книжа, както и от всеки инвестиционен посредник.

#### **27.9. Индикация за наличието на някакви предложения за задължително поглъщане/вливане и/или правила за принудително изкупуване или разпродажба по отношение на ценните книжа**

Към датата на настоящия Проспект към Дружеството не са отправяни предложения за поглъщане или вливане.

Притежаваните от акционерите акции могат да бъдат обект на принудително изкупуване в случаите, посочени в чл. 157а от ЗППЦК, който дава възможност на акционер, придобил над 95 % от капитала на Дружеството в резултат на търгово предложение да изкупи принудително акциите с право на глас на останалите акционери по определен от закона ред и одобрена от КФН цена.

**27.10. Индикация за отправени търгови предложения от трети лица относно акциите на Емитента за предходната и текущата година**

Доколкото е известно на Емитента, през предходната и текущата финансова година към акционерите на „Холдинг Варна“ АД не са били отправяни предложения от трети лица за публично изкупуване на контролен пакет от акционерния капитал на Дружеството.

**27.11. Данъчно облагане**Обща информация

Информацията, изложена в тази част относно определени данъчни аспекти, свързани с акциите на „Холдинг Варна“ АД и определени данъци, които се дължат в Република България, е приложима по отношение на притежателите на акции на Дружеството, в това число местни и чуждестранни лица за данъчни цели.

Тази информация е от общо естество и не представлява изчерпателен анализ на данъчните последици, свързани с придобиването, притежаването или продажбата на акциите по съответното данъчно законодателство. Инвеститорите следва да се консултират за всеки отделен случай със своите данъчни, финансови и правни консултанти.

**Местни юридически лица** съгласно чл. 3, ал. 1 от ЗКПО са юридическите лица, учредени съгласно българското законодателство, неперсонифицираните дружества и осигурителните каси, създадени на основание чл. 8 от Кодекса за социално осигуряване и дружествата, учредени съгласно Регламент (ЕО) № 2157/2001, и кооперациите, учредени съгласно Регламент (ЕО) № 1435/2003, чието седалище е в Република България и които са вписани в български регистър.

**Местни физически лица** съгласно чл. 4, ал. 1 от ЗДДФЛ 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 365-дневен период. Местни са също лицата, чийто център на жизнени интереси (който се определя от семейството, собствеността, мястото на дейност или мястото на управление на собствеността) 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.

**Чуждестранни лица (физически и юридически)** са лицата, които не отговарят на горните дефиниции.

**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 акции на Дружеството. Препоръчително е потенциалните инвеститори да се консултират с данъчни и правни консултанти относно общите данъчни последици, включително относно данъчното облагане в България на доходите, свързани с акциите, и данъчният режим на придобиването, собствеността и разпореждането с акции.**

Посочената по-долу информация е съобразена с действащата нормативна уредба към датата на издаване на този Проспект и Дружеството не носи отговорност за последващи промени в законодателството и нормативната уредба на данъчното облагане на доходите от акции.

Капиталови печалби**Местни юридически лица**

Съгласно разпоредбите на чл. 44, ал. 1 от ЗКПО, при определяне на данъчния финансов резултат счетоводният финансов резултат се намалява с печалбата от разпореждане с финансови инструменти по смисъла на § 1, т. 21 от Допълнителните разпоредби на същия закон, определена като положителна разлика между продажната цена и документално доказаната цена на придобиване на тези финансови инструменти.

Съгласно разпоредбите на чл. 44, ал. 2 от ЗКПО, при определяне на данъчния финансов резултат счетоводният финансов резултат се увеличава със загубата от разпореждане с финансови инструменти по смисъла на § 1, т. 21 от Допълнителните разпоредби на същия закон, определена като положителна разлика между продажната цена и документално доказаната цена на придобиване на тези финансови инструменти.

Съгласно § 1, т. 21, буква „а“ от Допълнителните разпоредби на ЗКПО „Разпореждане с финансови инструменти“, за целите на чл. 44, са сделките с дялове и акции на колективни инвестиционни схеми и на национални инвестиционни фондове, акции, права и държавни ценни книжа, извършени на регулиран пазар по смисъла на чл. 152, ал. 1 и 2 от Закона за пазарите на финансови инструменти; "права" за целите на изречение първо са ценните книжа, даващи право за записване на определен брой акции във връзка с взето решение за увеличаване на капитала.

Следователно, доходите от сделки с акции – предмет на настоящото предлагане, и по принцип с акции на Дружеството, сключени на регулиран пазар, организиран от БФБ, не се облагат с корпоративен данък.

#### **Чуждестранни юридически лица**

Съгласно чл. 196 от ЗКПО не се облагат с данък при източника доходите от разпореждане с финансови инструменти по смисъла на § 1, т. 21 от Допълнителните разпоредби на същия закон.

Съгласно § 1, т. 21, буква „а“ от Допълнителните разпоредби на ЗКПО „Разпореждане с финансови инструменти“, за целите на чл. 196 са сделките с дялове и акции на колективни инвестиционни схеми и на национални инвестиционни фондове, акции, права и държавни ценни книжа, извършени на регулиран пазар по смисъла на чл. 152, ал. 1 и 2 от Закона за пазарите на финансови инструменти; "права" за целите на изречение първо са ценните книжа, даващи право за записване на определен брой акции във връзка с взето решение за увеличаване на капитала.

Следователно, доходите от сделки с акции – предмет на настоящото предлагане, и по принцип с акции на Дружеството, сключени на регулиран пазар, организиран от БФБ, не се облагат с данък при източника.

#### **Местни физически лица**

Съгласно чл. 13, ал. 1, т. 3 от ЗДДФЛ не се облагат с данък при източника доходите, реализирани при разпореждане с финансови инструменти по смисъла на § 1, т. 11 от Допълнителните разпоредби на ЗДДФЛ, включващо сделки:

1. с дялове и акции на колективни инвестиционни схеми и на национални инвестиционни фондове, акции, права и държавни ценни книжа, извършени на регулиран пазар по смисъла на чл. 152, ал. 1 и 2 от Закона за пазарите на финансови инструменти; права за целите на изречение първо са ценните книжа, даващи право за записване на определен брой акции във връзка с взето решение за увеличаване на капитала;

2. сключени при условията и по реда на обратно изкупуване от колективни инвестиционни схеми, допуснати за публично предлагане в страната или в друга държава-членка на Европейския съюз, или в държава – страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство;

3. сключени при условията и по реда на обратно изкупуване от национални инвестиционни фондове, допуснати за публично предлагане в страната; за обратно изкупуване се смята и разпределението на парични средства при ликвидация на национални инвестиционни фондове от затворен тип;

4. сключени при условията и по реда на търгово предлагане по глава единадесета, раздел II от ЗППЦК, или аналогични по вид сделки в друга държава – членка на Европейския съюз (ЕС), или в държава – страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство (ЕИП).

Следователно не се облагат доходите на местните физически лица от сделки с акции, сключени на регулирания пазар, организиран от БФБ, в т.ч. и с акции на Дружеството, сключени на регулирания пазар.

### **Чуждестранни физически лица**

Съгласно чл. 37, ал. 1, т. 12 от ЗДДФЛ с окончателен данък се облагат доходите на чуждестранни физически лица от продажба, замяна и друго възмездно прехвърляне на акции, дялове, компенсаторни инструменти и други финансови активи с изключение на доходите по замяна по чл. 38, ал. 5 от ЗДДФЛ.

Съгласно чл. 37, ал. 7 от ЗДДФЛ не се облагат с окончателен данък доходите по предходното изречение, когато са освободени от облагане съгласно ЗДДФЛ и са начислени/изплатени в полза на чуждестранни физически лица, установени за данъчни цели в държава-членка на Европейския съюз, както и в друга държава-членка на Европейското икономическо пространство. Следователно, доходите от сделки с дялове и акции на колективни инвестиционни схеми и на национални инвестиционни фондове, акции, права и държавни ценни книжа, извършени на регулиран пазар по смисъла на чл. 152, ал. 1 и 2 от Закона за пазарите на финансови инструменти; права за целите на изречение първо са ценните книжа, даващи право за записване на определен брой акции във връзка с взето решение за увеличаване на капитала, са необлагаеми с данък при източника, когато са начислени в полза на чуждестранно физическо лице, установено за данъчни цели в държава-членка на ЕС или ЕИП.

Когато лицето е местно на държава извън ЕС и ЕИП, се удържа данък при източника в размер на 10 на сто. Данъкът се декларира и внася от самото лице – получател на дохода, без ангажимент от страна на Емитента.

### Дивиденти

Доходите от дивиденти, разпределяни от Дружеството на български лица (с изключение на български търговски дружества и еднолични търговци) и на чуждестранни лица (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 връзка с чл. 46, ал. 3 от ЗДДФЛ и чл. 194, ал. 1 във връзка с чл. 200, ал. 1 от ЗКПО).

Доходите от дивиденти, разделяни в полза на български търговски дружества и еднолични търговци, 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 от ЗКПО), с изключение на начислени приходи в резултат на разпределение на дивиденти от лицензирани дружества със специална инвестиционна цел по ЗДСИЦ (чл. 27, ал. 2, т. 1 от ЗКПО).

Доходите от дивиденти, разпределяни в полза на местно юридическо лице, което участва в капитала на дружество като представител на държавата, или в полза на договорен фонд не се облагат с данък при източника в България (чл. 194, ал. 3, т. 1 от 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 Европейския съюз или страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство. Доходите на тези лица не се облагат с данък при източника в България (чл. 194, ал. 3, т. 3 от ЗКПО).

Дружеството поема отговорност за удържане на данъци при източника в случаите, когато е налице нормативно изискване за това в приложимите данъчни закони.

### Данъчен кредит, данъчни облекчения

Данъчно задължените лица имат право на данъчен кредит за идентични или подобни на гореописаните данъци, наложени в чужбина. Чуждестранния собственик на акции може да подлежи на освобождаване, възстановяване или кредит на целия



или част от българския 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 (ДОПК). 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: а) че е местно лице за държавата, с която България е сключила съответната СИДДО (чрез подаване на удостоверение, издадено от данъчните органи на съответната държава, или по друг начин, в съответствие с обичайната практика на чуждестранната данъчна администрация); б) че е притежател на дивидента от Акциите (чрез подаване на декларация); в) че не притежава място на стопанска дейност или определена база на територията на Република България, с които приходите от дивиденди са действително свързани (чрез подаване на декларация); и г) 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 дивидентите, като например решението на Общото събрание на акционерите на Дружеството за разпределянето на дивиденди и документ, удостоверяващ броя притежавани акции (напр. депозитарна разписка). Искането за прилагане на СИДДО, придружено от необходимите документи, трябва да бъде подадено до българските органи по приходите за всеки небългарски притежател незабавно след приемане на решението от Общото събрание на акционерите на дружеството, одобряващо разпределянето на дивиденди. Ако българските органи по приходите откажат освобождаване от облагане, дружеството е задължено да удържи пълния размер от 5% на дължимия данък за изплатените дивиденди. 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 емитента, 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 гореописаните документи, удостоверяващи основанията за прилагане на СИДДО от страна на дружеството.

#### Данъци и други плащания при прехвърляне

При прехвърлянето на акции на Дружеството съгласно българското законодателство не се дължат държавни такси.

#### Валутно законодателство

Валутният закон от 1999 г. установи законовия режим за сделките и плащанията между местни и чуждестранни лица, презграничните преводи и плащания и вноса и износа на български лева и чуждестранна валута. Регламент (ЕО) 1889/2005 г. на Европейския парламент и на Съвета се прилага по отношение износа и вноса на пари в наличност. Изложеното по-долу обсъжда тези аспекти на законовия режим, които са относими към чуждестранни лица, които инвестират в акции.

Пренасянето на парични средства в размер на 10 000 евро или повече или тяхната равностойност в левове или друга валута за или от трета страна подлежи на деклариране пред митническите органи. Това задължение се смята за неизпълнено при отказ за деклариране или ако декларираната информация е невярна или непълна. При пренасяне на парични средства в размер на 30 000 лв. или повече или тяхната равностойност в друга валута през границата на страната за трета страна

лицата предоставят и удостоверение от компетентната териториална дирекция на Националната агенция за приходите за липса на задължения или документ, удостоверяващ, че лицето не е вписано в регистъра на Националната агенция за приходите. При пренасяне на парични средства за трета страна в размер на 30 000 лв. или повече или тяхната равностойност в друга валута чуждестранните физически лица декларират пред митническите органи само вида и размера на пренасяните парични средства, когато стойността им не надвишава предходно декларираните парични средства. В случаите на основателни съмнения или данни за незаконни дейности, свързани с пренасянето на парични средства в размер по-малко от 10 000 евро или тяхната равностойност в левове или друга валута, митническите органи могат да извършват контрол на физическите лица, като изискват от лицата да предоставят информация, свързана с тези средства. Митническите органи служебно въвеждат информацията в регистър, съгласно Валутния закон.

Чуждестранен гражданин или дружество, прехвърлящо доход (с източник капиталова печалба и дивиденди), надхвърлящ 30 000 лева или левовата равностойност в чуждестранна валута, който е резултат от инвестиция в България (включително инвестиции в акции и други ценни книжа и деривати върху ценни книжа, издадени от български дружества) или от продажба на такава инвестиция, трябва да представи на банката, осъществяваща трансфера, документи, доказващи инвестицията, нейната продажба и плащанията на всички дължими данъци. При прехвърлянето на Акции съгласно българския закон не се дължат държавни такси.

## **28. Условия на предлагането**

### **28.1. Условия, статистически данни за предлагането, очакван график и действия, изисквани за кандидатстване за предлагането**

#### **28.1.1. Условия, на които се подчинява предлагането**

На основание чл. 112б, ал. 2 от ЗППЦК право да участват в увеличението на капитала имат лицата, придобили акции най-късно 7 /седем/ дни след датата на публикуване на съобщението по чл. 92а, ал. 1 от ЗППЦК най-малко в един централен ежедневник или на интернет страницата на информационна агенция или друга медия, която може да осигури ефективното разпространение на регулираната информация до обществеността във всички държави членки, както и на интернет страниците на Дружеството и на обслужващия инвестиционен посредник.

На основание чл. 112, ал. 2 от ЗППЦК, при увеличаване на капитала на Дружеството се издават права. Съгласно §1, т. 3 от ЗППЦК правата са „ценни книжа, даващи право за записване на определен брой акции във връзка с взето решение за увеличение на капитала на публично дружество”. На основание разпоредбите на ЗППЦК срещу всяка съществуваща към края на посочения срок акция се издава едно право. Всяко право дава възможност за записване на приблизително 0.23873642 нови акции по емисионна стойност. Всяко лице може да придобие права в периода за тяхното прехвърляне/търговия и при провеждането на явния аукцион, като приблизително 4.18871993 упражнени права дават възможност за записване на една нова акция, по емисионна стойност 36.00 /тридесет и шест/ лева. Всяко лице може да запише такъв брой акции, който е равен на броя на придобитите и/или притежавани от него права, умножен по коефициент 0.23873642. При получаване на число, което не е цяло, същото се закръгля надолу до цяло число. Правата се прехвърлят в срока за прехвърляне, определен по-долу в настоящия документ. Всички лица, които желаят да запишат акции от новата емисия на „Холдинг Варна“ АД, следва първо да придобият права.

Настоящите акционери придобиват правата безплатно, по описания по-горе ред. Всички останали инвеститори могат да закупят права чрез сделка на организирания от БФБ пазар на права в срока за прехвърляне на правата или на организирания от БФБ явен аукцион за неупражнените права, след изтичане на

срока за прехвърляне на правата. Ако акционерите на Дружеството искат да запишат допълнително акции, над притежаваните от тях права, те могат да закупят права чрез сделка на организирания от БФБ пазар на права в срока за прехвърляне на правата или на организирания от БФБ явен аукцион за неупражнените права, след изтичане на срока за прехвърляне на правата. В случай, че притежателят на правата не иска да запише акции от настоящото предлагане срещу всички или част от притежаваните от него права, той може да предложи неизползваните права за продажба по правилата описани в т. 5.1.3 от настоящия документ.

Упълномощен инвестиционен посредник:

**„Реал Финанс“ АД**

Офис: гр. Варна, ул. „Александър Пушкин“ № 24

Телефон: + 359 52 603 828

Електронна поща: real-finance@real-finance.net

Лице за контакт: Веселин Морков

Работно време: всеки работен ден от 9:00 ч. до 17:00 ч.

### **28.1.2. Общ брой на акциите, предлагани за записване и продажба при условията на първично публично предлагане**

Условията, на които е подчинено публичното предлагане на акциите от емисията от увеличението на капитала на „Холдинг Варна“ АД са нормативно регламентирани в ЗППЦК, Наредба № 2, Наредба № 38, Правилника на БФБ и Правилника на ЦД.

Предмет на публичното предлагане са 1 250 000 (един милион двеста и петдесет хиляди) броя обикновени акции от новата емисия по увеличение на капитала на Дружеството. Всички 1 250 000 броя акции се предлагат на инвеститорите за записване.

Капиталът на Дружеството ще бъде увеличен само ако бъдат записани и платени най-малко 500 000 (петстотин хиляди) акции с номинална стойност 1.00 (един) лев и емисионна стойност от 36.00 (тридесет и шест) лева на акция, в който случай капиталът на Дружеството ще бъде увеличен само със стойността на записаните акции. В противен случай, направените вноски, срещу записаните акции се връщат на лицата, които са ги направили в едномесечен срок от уведомяването, което изпраща Емитентът до КФН за резултата от подписката, съгласно чл. 84, ал. 3 от ЗППЦК.

Не е възможно отклонение над горната граница на заявления за набирание капитал. Не се предвижда възможност за намаляване или увеличаване на броя предлагани акции.

Предлаганите акции са с номинална стойност от 1.00 (един) лев и емисионна стойност от 36.00 (тридесет и шест) лева на акция.

След приключване на подписката, вписване на увеличения капитал на Дружеството в Търговския регистър и регистрация на новата емисия акции в ЦД, издадените обикновени акции от капитала на Емитента ще се предлагат за търговия на БФБ.

След потвърждаването на настоящия Проспект за публично предлагане на акции от КФН, Управителният съвет на „Холдинг Варна“ АД публикува съобщение за публичното предлагане, началния и крайния срок за прехвърлянето на права и за записването на акции, регистрационния номер и датата на издаденото от КФН потвърждение на Проспекта, мястото, времето и начина на запознаване с Проспекта, както и други данни, определени с наредба на КФН. Съобразно чл. 92а, ал. 2 от ЗППЦК съобщението се публикува в един централен ежедневник – в-к „Сега“ и на интернет страницата на Емитента и обслужващия инвестиционен посредник, най-малко 7 (седем) дни преди началния срок за прехвърляне на правата и записването на акциите.

**28.1.3. Периодът, включително всякакви възможни изменения, през който предлагането ще бъде открито и описание на процеса на кандидатстване**Начална дата за продажба (търговия) на правата и за записване на нови акции

Това е първият работен ден, следващ изтичането на 7 (седем) дни от датата на публикуване на съобщението за публичното предлагане по чл. 92а от ЗППЦК в един централен ежедневник – в-к „Сега” и на интернет страниците на Емитента и обслужващия инвестиционен посредник (ако обнародването и публикацията са в различни дати се взема под внимание по-късната от двете дати), но не по-рано от изтичането на срока по чл. 112б, ал. 2 от ЗППЦК (откриването на сметките за права от ЦД). Очаква се началната дата на подписката и на борсовата търговия с права да е на или около 19.11.2018 г.

В съответствие с Правилника на БФБ, допускането до търговия на емисия права се извършва с нареждане на Директора по търговия след подаване на съответното заявление, като началната дата за търговия на емисията права е не по-рано от първия работен ден, следващ изтичането на 5 (пет) работни дни от датата на нареждането за допускане.

Краен срок на продажбата на правата

Крайният срок за прехвърляне на правата съгласно чл. 112б, ал. 4 от ЗППЦК е първия работен ден, следващ изтичането на 14 (четирнадесет) дни, считано от началната дата за прехвърляне на правата (очаквана дата – 05.12.2018 г.). Съгласно Правилника на БФБ последната дата за търговия с права на борсата е два работни дни преди крайната дата за прехвърляне на права (очаквана последна дата за търговия с права на борсата – 03.12.2018 г.).

Място, условия и ред за прехвърляне на правата

Прехвърлянето на правата посредством тяхната покупко-продажба (търговия с права), съгласно чл. 112б, ал. 6 и сл. ЗППЦК се извършва на „Сегмент за права” на Основен пазар на БФБ (BSE), независимо от пазара, на който са регистрирани акциите на дружеството-емитент, чрез подаване на поръчка за продажба до съответния ИП, при когото са разкрити сметки за права на съответните клиенти, съответно чрез поръчка за покупка до ИП, член на борсата.

Лица могат да предлагат за продажба права, които са закупили на БФБ, чрез подаване на поръчка за продажба до съответния ИП – член на БФБ, при когото е разкрита сметката за права на това лице. Правата се закупуват от инвеститорите на борсата чрез подаване на поръчка за покупка до ИП, член на борсата.

За придобиването на права по други способности се прилагат разпоредбите на Правилника на ЦД. Съгласно Правилника на БФБ, последната дата за търговия с правата на борсата е два работни дни преди крайната дата за прехвърляне на правата. Акционерите, които не желаят да участват в увеличението на капитала, както и всички други притежатели на права, имат право да продадат правата си по посочения ред до края на борсовата сесия в последния ден на търговия с права, съответно да се разпоредят с тях по други способности до последния ден за прехвърляне на правата, но не по-късно от предвиденото съгласно правилника на ЦД.

Провеждане на явен аукцион за неупражнените права в срока за продажба (търговия) на правата

На петия работен ден след крайната дата на срока за прехвърляне на правата ИП, обслужващ увеличението на капитала предлага на регулирания пазар за продажба при условията на явен аукцион тези права, срещу които не са записани акции от новата емисия до изтичане на срока за прехвърляне на правата.

Дружеството разпределя сумата, получена от продажбата на неупражнените права, намалена с разходите по продажбата, съразмерно между техните притежатели.

Сумите, получени от продажбата на правата, постъпват по специална сметка, открита от ЦД, и не могат да се ползват до вписване на увеличението на капитала в Търговския регистър. В началото на всеки работен ден от подписката ЦД публично оповестява информация за упражнените до края на предходния работен ден права. Лицата, придобили права при продажбата чрез явен аукцион, могат да запишат съответния брой акции до изтичане на крайния срок за записване на акции, посочен по-долу.

Край на подписката

Това е първият работен ден, следващ изтичането на 15 работни дни от деня, в който изтича срокът за прехвърляне на правата (очаквана дата – 09.01.2019 г.). До изтичане на посочения в предходното изречение краен срок, лицата, придобили права при продажбата на явния аукцион, могат да запишат срещу тях съответния брой нови акции.

Не се допуска записване на нови акции преди посочения начален и след посочения краен срок.

*Очакван график на предлагането*

Вземане на решение от компетентния орган за увеличение на капитала	24.08.2018
Потвърждаване на Проспекта от КФН	01.11.2018
Публикация на съобщението за увеличение на капитала в един централен ежедневник – в-к „Сега” и на интернет страниците на Емитента и упълномощения ИП	08.11.2018
Начало на търговията с Права на БФБ и на записването на Новите Акции	19.11.2018
Последен ден за търговия с Права на БФБ	03.12.2018
Последен ден за прехвърляне на Правата на БФБ	05.12.2018
Последен ден на записването на Нови Акции от притежателите на Права, включително от лицата, закупили Права на БФБ	05.12.2018
Служебен аукцион на БФБ за продажба на неупражнените Права	12.12.2018
Начало на записването на Нови Акции от лицата, закупили Права на служебния аукцион	18.12.2018
Последен ден на записване на Нови Акции от лицата, закупили Права на служебния аукцион	09.01.2019
Край на подписката. Последен ден за заплащане на Нови Акции от всички лица, записали Нови Акции	09.01.2019
Регистрация на емисията Нови Акции и Увеличението на капитала в Търговския регистър	16.01.2019
Регистриране на емисията Нови Акции в „Централен Депозитар“ АД	21.01.2019
Вписване на емисията Нови Акции в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН	28.01.2019
Начало на търговията с емисията Нови Акции на БФБ	07.02.2019

Определянето на тези дати се основава на допускането, че:

- ✓ сроковете по графика се спазват без забава;
- ✓ процедурите при съответните институции ще протекат в най-кратки срокове съобразно практиката им. Точната дата може да бъде преди или след посочената дата.

Под записване на акции по смисъла на §1, т. 11 от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК се разбира безусловно и неотменяемо волеизявление за

придобиване на акциите в процеса на тяхното издаване и за заплащане на пълната им емисионна стойност.

Записването на акции се извършва, като за целта притежателите на права подават заявки по образец до:

✓ ИП „Реал Финанс“ АД, обслужващ увеличението на капитала, на адрес за кореспонденция гр. Варна, ул. „Александър Пушкин“ № 24 или

✓ ИП, членове на ЦД, при които се водят клиентските сметки за притежаваните от тях права.

Инвеститорите получили права по техни лични сметки в ЦД, следва да заявяват прехвърлянето на правата преди упражняването им по свои подсметки при ИП, обслужващ увеличението на капитала или при други ИП, членове на ЦД. В случай, че притежател на права, които се водят по подсметка при ИП, различен от ИП, обслужващ увеличението на капитала, подаде заявка за записване на акции до последния, следва да бъде извършено прехвърляне на правата по клиентска сметка при обслужващия увеличението на капитала ИП („Реал Финанс“ АД).

Записването на акции се извършва чрез подаване на писмена заявка по образец, която е съобразена с изискванията на Наредба № 38 и следва да има следното минимално съдържание:

А) Физически лица

✓ имена и уникален клиентски номер на лицето и на неговия пълномощник, а ако такива номера не са присвоени – съответно три имена, ЕГН, местожителство и адрес;

✓ емитент, ISIN код на емисия, брой упражнявани права и брой записвани акции;

✓ дата, час и място на подаване на заявката;

✓ обща стойност на поръчката;

✓ подпис на лицето, което подава заявката.

Б) Юридически лица

✓ наименование на фирма и уникален клиентски номер на лицето и на неговия пълномощник, а ако такива номера не са присвоени – съответно наименование на фирма, ЕИК, седалище и адрес на клиента;

✓ данните по буква А) по-горе.

В) Чуждестранно физическо/юридическо лице – аналогични на описаните по-горе по букви А) и Б) идентификационни данни.

Към писмената заявка се прилагат:

(а) оригинал или нотариално заверено копие на удостоверение за актуална съдебна регистрация (или регистрация в Търговския регистър) на заявителите – юридически лица, издадено не по-рано от 1 (един) месец преди датата на подаване на писмената заявка;

(б) преведени и легализирани документи за съдебна регистрация на чуждестранно юридическо лице;

(в) оригинал на нотариално заверено изрично пълномощно в случай на подаване на заявката чрез пълномощник. Юридическите лица подават заявки чрез законните си представители, които се легитимират с документ за самоличност, копие от който се прилага към заявката. В допълнение се прилагат и копия от ЕИК, или регистрация по ЕИК и данъчна регистрация, заверени от законния представител. Физическите лица подават заявките лично, като се легитимират с документ за самоличност, копие от който се прилага към заявката. Заявката може да се подаде и чрез пълномощник, който се легитимира с нотариално заверено изрично пълномощно и документите, изброени по-горе в съответствие с упълномощителя (юридическо или физическо лице).

На основание чл. 112б, ал. 9 от ЗППЦК, Дружеството осигурява възможност за записване на акции и по дистанционен способ чрез ЦД и неговите членове (ИП).

ИП, приемащи заявките, имат право да изготвят и изискват попълването на определени от тях форми на заявки както с посоченото, така и с определено от тях допълнително съдържание.

При подаване на заявка до ИП, при който се водят клиентските сметки за притежаваните от клиента права, съответният ИП уведомява ИП, обслужващ увеличението на капитала. Уведомления се подават до „Реал Финанс“ АД, всеки работен ден в срока на подписката от 9.00 ч. до 17.00 ч.

Уведомяването се извършва по телефон или чрез друг дистанционен способ за комуникация всеки работен ден от срока на подписката.

ИП регистрират заявките в специален дневник по реда на получаването им при спазване на изискванията на Наредба № 38.

Записването на акции се счита за действително, само ако е направено от притежател на права, до максималния възможен брой акции, и е внесена цялата емисионна стойност на записваните акции в срока и при условията, посочени по-долу. При частично заплащане на емисионната стойност се считат записани съответния брой акции, за които същата е изплатена изцяло.

#### **28.1.4. Ред за удължаване на сроковете за предлагане на правата и акциите**

Разпоредбата на чл. 84, ал. 1 и 2 от ЗППЦК предвижда принципната възможност срокът на подписката да бъде удължен еднократно до 60 дни, като се внесат съответните поправки в Проспекта и се уведоми КФН, както и като се обяви удължаването на срока по местата на подписката и в средствата за масово осведомяване. В този случай последният ден от удължения срок се смята за краен срок на подписката.

#### **28.1.5. Ред за намаляване/увеличаване на броя на предлаганите акции**

Не се допуска записването на повече акции от предвидените в решението на УС на Дружеството за увеличение на капитала. Капиталът на Дружеството ще бъде увеличен само ако са записани и платени поне 500 000 нови акции.

#### **28.1.6. Минимален и максимален брой акции, които могат да бъдат закупени от едно лице**

Всяко лице може да запише най-малко една акция и най-много такъв брой акции, който е равен на броя притежавани от него права умножени по 0.23873642. В случай, че полученият резултат е нецяло число, същото се закръглява към по-малкото цяло число.

#### **28.1.7. Оттегляне на заявките**

Съгласно § 1, т. 11 от ДР на ЗППЦК записването е безусловно и неотменяемо волеизявление за придобиване на ценни книжа в процес на издаване и за заплащане на емисионната им стойност. Инвеститорът не може да оттегли заявката си за записване на акции. Инвеститорът има право да се откаже от ценните книжа по реда и при условията на чл. 85 от ЗППЦК само при наличие на съществени промени в Проспекта. Отказът в този случай се извършва с писмена декларация подадена при инвестиционния посредник, при който са били записани ценните книжа.

#### **28.1.8. Условия, ред и срок за заплащане на записаните акции и за получаване на удостоверителните документи за направените вноски**

Внасянето на емисионната стойност на записаните акции се извършва по специална набирателна сметка на „Холдинг Варна“ АД, открита в „Централна Кооперативна Банка“ АД, която ще бъде посочена в съобщението по чл. 92а от ЗППЦК.

Набирателната сметка следва да е заверена с дължимата сума най-късно до изтичането на последния ден от подписката. Банката, в която е открита

специалната набирателна сметка, блокира сумите, постъпили по специалната набирателна сметка.

Съгласно чл. 89, ал. 2 от ЗППЦК набраните парични средства по специалната сметка не могат да се използват преди приключване на подписката и вписване на увеличението на капитала в Търговския регистър.

Удостоверителен документ за направените вноски е платежният документ (платежно нареждане или вносна бележка, в която трябва да бъдат посочени името/фирмата на лицето, записващо акции, неговият ЕГН/ЕИК – за български лица, броят на записаните акции, общият размер на дължимата и извършена вноска). Инвеститорът получава удостоверителния документ от обслужващата банка, чрез която нарежда плащането или внася дължимата сума.

**28.1.9. Ред, който се прилага, ако всички ценни книжа от емисията бъдат записани преди крайния срок на публичното предлагане; ред, който се прилага, ако до крайния срок на публичното предлагане не бъдат записани всички ценни книжа от емисията; ред, който се прилага, ако до крайния срок на публичното предлагане бъдат записани повече ценни книжа от предлаганите**

Ако всички акции от тази емисия бъдат записани преди крайния срок на Подписката, Дружеството уведомява КФН в срок от 3 (три) работни дни (чл. 112б, ал. 12 от ЗППЦК) и предприема необходимите действия за вписване на увеличението на капитала в Търговския регистър, а след това - за регистрация на новата емисия акции в ЦД, КФН и БФБ.

Ако до крайния срок на подписката не бъдат записани и платени всички акции от емисията, но бъдат записани и платени най-малко 500 000 броя акции, на основание чл. 192а, ал. 2 от ТЗ капиталът се увеличава до размера на записаните и платени акции, като се предприемат необходимите действия за уведомяване на КФН, вписване в Търговския регистър и регистрация на емисията в КФН, ЦД и БФБ.

Увеличаването на капитала с права изключва възможността за записване на повече от предложените при настоящото увеличение акции на Дружеството.

Съгласно решение на Емитента всяко лице може да запише такъв брой акции, който е равен на броя на придобитите и/или притежавани от него права, умножен по коефициент 0.23873642. При получаване на число, което не е цяло, същото се закръглява към по-малкото цяло число.

**28.1.10. Условия, ред и дата за публично обявяване на резултатите от подписката, съответно от продажбата на ценните книжа**

Емитентът уведомява КФН в срок от 3 (три) работни дни от приключване на подписката, за нейното провеждане и резултатите от нея, включително за затруднения, спорове и други подобни при търгуването на правата и записването на акциите.

Уведомлението до КФН относно резултата от публичното предлагане, следва да съдържа информация относно: датата на приключване на публичното предлагане; общия брой записани акции; сумата, получена срещу записаните акции; размера на комисионните възнаграждения и други разходи по публичното предлагане, вкл. платените на КФН такси. Към уведомлението Дружеството прилага удостоверение от ЦД за регистриране на емисията и удостоверение от банката, в която е открита специалната набирателна сметка, удостоверяващо извършените вноски по записаните акции (чл. 24, ал. 1 от Наредба № 2).

Ако публичното предлагане е приключило успешно, КФН вписва издадената емисия ценни книжа в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН.

В случай, че има отказ за вписване в Търговския регистър на увеличението на капитала на Дружеството, последното уведомява КФН в 7 (седем) дневен срок от постановяването на отказа.



**28.1.11. Условия, ред и срок за получаване на записаните акции (за прехвърляне на акциите по сметки в Централния депозитар на лицата, които са ги записали, и за получаване на удостоверителните документи за акциите)**

След вписване на увеличението на капитала в Търговския регистър, Дружеството регистрира емисията акции в ЦД като заявява регистрирането на новите акции по клиентски подсметки на акционерите, придобили нови акции на дружеството, при ИП, чрез който са упражнени правата. При желание, инвеститорите могат да получат удостоверителни документи – депозитарни разписки, за получените от тях нови акции. Издаването на депозитарни разписки се извършва от ЦД чрез съответния ИП по искане на акционера и съгласно Правилника на ЦД и вътрешните актове на посредника.

**28.1.12. Ред и срок за връщане на внесените парични средства за записаните, съответно закупени, акции, ако публичното предлагане приключи неуспешно**

Ако подписката приключи неуспешно, Дружеството уведомява в 3 (три) дневен срок КФН, по реда на чл. 112б, ал. 12 от ЗППЦК. В деня на уведомлението до КФН, Емитента информира банката, където е открита набирателната сметка, за резултата от подписката, публикува в един централен ежедневник („Сегга“) и на интернет страниците на Емитента (<http://holdingvarna.com/>) и ИП ([www.real-finance.net](http://www.real-finance.net)) покана към лицата записали акции и обявява по местата на подписката, условията и реда за връщане на набраните суми. Внесените суми, заедно с начислените от банката лихви, ако има такива, ще бъдат възстановявани на инвеститорите в срок от 30 (тридесет) дни от уведомлението по чл. 112б, ал. 12 от ЗППЦК чрез превод по посочена от тях банкова сметка. В случай, че увеличаването на капитала не бъде вписано в Търговския регистър, Дружеството уведомява незабавно заместник-председателя, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност“ на КФН, БФБ и ЦД и публикува в Търговския регистър, посоченият по-горе ежедневник и на интернет страниците на Емитента и на упълномощения ИП съобщение в 3 (три) дневен срок от влизане в сила на съдебното решение за отказ и възстановява получените суми в 30 (тридесет) дневен срок от уведомлението по същия ред.

**28.1.13. Посочване кога и при какви обстоятелства публичното предлагане може да бъде отменено или спряно и дали отмяната може да възникне след започване на търговията**

КФН, съответно заместник-председателят, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност“, може да спре публичното предлагане за не повече от 10 (десет) последователни работни дни за всеки отделен случай, както и да забрани публичното предлагане, ако има достатъчно основания да смята, че разпоредбите на ЗППЦК или актовете по прилагането му са нарушени.

В периода между издаване на потвърждение на проспекта и крайния срок на публичното предлагане или започването на търговия на регулиран пазар, Дружеството е длъжно най-късно до изтичане на следващия работен ден след настъпването, съответно узнаването на съществено ново обстоятелство, значителна грешка или неточност, свързани със съдържанието се в проспекта информация, които могат да повлияят на оценката на предлаганите ценни книжа, да изготви допълнение в проспекта и да го предостави на КФН.

КФН може да откаже да одобри допълнението към Проспекта, ако не са спазени изискванията на ЗППЦК и актовете по прилагането му. В този случай КФН може да спре окончателно публичното предлагане по реда на чл. 212 от ЗППЦК.

КФН, съответно заместник-председателят, съгласно разпоредбите на чл. 276, ал. 1, т. 4 и 9 от ЗПФИ, може да спре търговията с финансови инструменти или да отстрани от търговия финансови инструменти, когато се установи, че ИП, обвързан агент, регулиран пазар или доставчик на услуги за докладване на данни, негови служители, лица, които по договор изпълняват ръководни функции, лица, които

склучват сделки за сметка на посредника, както и лица, притежаващи квалифицирано участие, са извършили или извършват дейност в нарушение на ЗПФИ, на актовете по прилагането му, на правилника или други одобрени от заместник-председателя вътрешни актове на регулираните пазари на финансови инструменти, на приложимите актове на Европейския съюз, включително на Регламент (ЕС) № 575/2013, на Регламент (ЕС) № 600/2014, на Регламент (ЕС) № 1286/2014 на Европейския парламент и на Съвета от 26 ноември 2014 г. относно основните информационни документи за пакети с инвестиционни продукти на дребно и основаващи се на застраховане инвестиционни продукти (ОВ, L 352/1 от 9 декември 2014 г.), на Регламент (ЕС) № 648/2012, на актовете по прилагането им, на одобрени от комисията вътрешни актове на местата за търговия, 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.

Търговията с финансови инструменти може да бъде спряна от КФН, съответно заместник-председателят, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност”, по реда на чл. 276, ал. 1, т. 4 и 9 от ЗПФИ.

Търговията с финансови инструменти може да бъде спряна от КФН, по реда на чл. 20, ал. 3, т. 3 от ЗПМСФЗФИ.

КФН може да забрани публичното предлагане по реда на чл. 92з, ал. 1, т. 6 от ЗППЦК ако са налице достатъчно основания да счита, че разпоредбите на закона или актовете по прилагането му ще бъдат нарушени.

БФБ, съгласно разпоредбите на чл. 181 от ЗПФИ, може да спре търговията с финансови инструменти или да отстрани от търговия финансови инструменти, които не отговарят на изискванията, установени в Правилника БФБ, ако това няма да увреди съществено интересите на инвеститорите и надлежното функциониране на пазара.

#### **28.1.14. Процедура за упражняване на правото за закупуване преди други**

При увеличаване на капитала на публично дружеството настоящите акционери имат право на предпочтително придобиване на част от новите акции, съответстваща на дела им в капитала преди увеличението. Акционерите, лицата закупили права в срока за прехвърляне на права, както и по време на организирания явен аукцион, могат да ги упражнят и да запишат срещу тях акции. Всяко лице може да запише най-малко една акция и най-много такъв брой акции, който е равен на придобитите права умножен по коефициент 0.23873642. Възможността за записване на повече от предложените акции от броя притежавани права и за конкуренция между заявките е изключена. В случай, че лице, закупило права на аукциона не ги упражни и/или лице записало акции не заплати емисионната им стойност, при указаните по-горе условия, акциите остават незаписани и никой друг притежател на права не може да ги запише.

### **28.2. План за пласиране и разпределение**

#### **28.2.1. Различните категории потенциални инвеститори, на които се предлагат ценните книжа**

Право да участват в увеличението на капитала имат лицата, придобили акции най-късно 7 (седем) дни след датата на решението на УС за увеличаване на капитала. Всички инвеститори могат при равни условия да участват в увеличаването на капитала на Емитента чрез закупуването на права и придобиването на акции срещу тях в рамките на определените срокове. Чуждестранните инвеститори, които не са местни лица и възнамеряват да запишат нови акции, трябва да се запознаят с приложимите закони в техните юрисдикции.

Предлагането се извършва единствено в Република България.

**28.2.2. Основания за привилегировано предлагане на акции на определена група инвеститори**

Не са налице основания за привилегировано предлагане на акциите на определени групи инвеститори (в това число настоящи акционери, членове на УС и НС на Емитента, настоящи или бивши служители на Емитента).

**28.2.3. Посочване дали акционерите със значително участие или членовете на управителните, надзорните и административните органи на Емитента възнамеряват да придобият от предлаганите акции или дали някое лице възнамерява да придобие повече от 5 на сто от предлаганите акции, доколкото такава информация е известна на емитента**

Емитентът няма информация дали основните акционери или членовете на УС и НС възнамеряват да придобият от предлаганите акции.

Емитентът няма информация относно намерението на някое лице да придобие повече от 5 % от предлаганите акции.

**28.2.4. Оповестяване на предварителното разпределение**

Емитентът и ИП „Реал Финанс“ АД не са и не възнамеряват да определят съотношения, траншове и/или количества нови акции, които да бъдат разпределени между отделни категории инвеститори. В рамките на предлагането не се предвижда издаване и/или предлагане на допълнителен брой извън предложените 1 250 000 нови акции.

Настоящото предлагане не предвижда условия, при които може да се използва клауза за връщане на получени вече суми по дивиденди.

При записване на акциите от емисията предимство имат настоящите акционери на „Холдинг Варна“ АД. Същите имат право да запишат такава част от емитираните акции, която съответства на участието им в капитала на емитента преди увеличението. С цел осигуряване предимството на акционерите се издават права, по смисъла на § 1, т. 3 от ДР на ЗППЦК.

Записването на акции се извършва, като притежателите на права подават заявки по образец при упълномощения инвестиционен посредник „Реал Финанс“ АД или при ИП, членове на ЦД, при които се водят клиентските сметки за притежаваните от тях права. Всички заявки за записване на акции се третират равнопоставено, независимо от кой ИП са подадени.

Акциите от настоящата емисия се предлагат при равни условия на всички категории инвеститори и няма заделен минимален размер акции от емисията, предназначен за записване от определена категория инвеститори. Настоящото увеличение на капитала на „Холдинг Варна“ АД се извършва чрез издаване на права.

Датата на приключване на първичното публично предлагане на акции от увеличението на капитала „Холдинг Варна“ АД е крайният срок за записване на акции. Прогнозните дати са посочени в таблица по т. 37.1.3. от настоящия Проспект (очакван график на предлагането).

В настоящото Предлагане не се допускат съставни подписки.

**28.2.5. Записване, превишаващо размера на подписката и опция „green shoe“ за превишаване на подписката**

Не се предвижда записване на акции, превишаващо размера на предварително определените параметри на подписката и не е налице опция „green shoe“ за превишаване на подписката.

### 28.3. Ценообразуване

**28.3.1. Цена, на която ще се предлагат акциите. Да се посочи размера на всякакви разходи и данъци, които се начисляват конкретно на участника в подписката или купувача**

Емисионната стойност е определена на 36.00 (тридесет и шест) лева за акция на заседание на УС на „Холдинг Варна“ АД, проведено на 24.08.2018 г., като са взети предвид интересите на акционерите на Дружеството.

При определяне на емисионната цена на акция са взети предвид следните фактори:

✓ капиталовите нужди на Дружеството – целта на „Холдинг Варна“ АД е да набере посочения капитал, който да бъде използван за осъществяване на основната дейност на Дружеството;

✓ желанието на ръководството на Дружеството процедурата по увеличение на капитала да доведе до сравнително малко разводняване на акционерната структура;

✓ историческото движение на цената на текущо емитираните акции на Дружеството.

Графиката по-долу показва движението в цената на акциите на „Холдинг Варна“ АД на тримесечна база от края на 2014 г. до момента:



\* Забележка – графиката визуализира цените „Затваря“ за сделки на официалния пазар на БФБ, на които са листнати за търговия акциите на Емитента, през тримесечието, чията последна дата е посочена

От графиката е видно, че през цялата 2017 г. цената на акциите на регулиран пазар се е задържала близо до предлаганата емисионна цена, като през първото тримесечие на 2018 г. е надхвърлила емисионната цена и оттогава се задържа над нея. При тези условия, текущите акционери от една страна ще бъдат стимулирани да участват в увеличението на капиталата, като придобият акции на по-ниска цена от пазарната, а от друга в случай, че не желаят да участват в увеличението биха могли да получат средства от продажба на права.

Инвеститорите поемат за своя сметка разходите за такси и комисиони на ИП, чрез които подават заявки за записване на акции, БФБ, ЦД и разплащателните институции, свързани със закупуването на правата и записването на акциите на Дружеството.

#### 28.3.2. Процедура за оповестяване на цената

Емисионната стойност на една акция е приета на заседание на Управителния съвет на Дружеството проведено на 24.08.2018 г., протокол за чието провеждане е

предоставен на КФН. След потвърждаването на настоящия Проспект за публично предлагане на акции от КФН, Управителния съвет на Дружеството публикува съобщение за публичното предлагане, началния и крайния срок за прехвърлянето на права и за записването на акции, регистрационния номер и датата на издаденото от КФН потвърждение на Проспекта за публично предлагане на акции, мястото, времето и начина на запознаване с Проспекта, както и други данни, определени с наредба на КФН. Съобразно чл. 92а, ал. 1 от ЗППЦК, съобщението се публикува в един централен ежедневник най-малко 7 (седем) дни преди началния срок за прехвърляне на правата и записването на акциите.

### **28.3.3. Права на настоящите акционери, ограничаване или отмяна на тези права и причини за това**

Държателите на акционерния капитал, придобили акции най-късно 7 (седем) дни след датата на решението на УС за увеличаване на капитала, имат права преди другите инвеститори при записването и закупуването на акции от настоящата емисия. Правото на тези акционери да придобият акции, които съответстват на техния дял в капитала преди увеличението, съгласно изискването на чл. 112, ал. 1 от ЗППЦК, не може да бъде ограничено (чл. 194, ал. 4 и чл. 196, ал. 3 от ТЗ не се прилагат).

### **28.3.4. Съществена разлика между цената на предлагане на ценните книжа и цената, която членовете на управителните и контролните органи са заплатили през последната година или които те имат право да придобият**

Към датата на изготвяне на този Проспект от членовете на УС и НС единствено Милчо Близнаков притежава акции на Емитента - 61 броя. Не са предвидени права на членовете на УС и на НС, които да им позволяват да придобиват акции по предварително фиксирана цена.

## **28.4. Пласиране и поемане**

### **28.4.1. Наименование, седалище и адрес на управление на всички разплащателни или депозитарни институции, които участват в предлагането**

Банката, в която ще бъде открита специалната набирателна сметка, по която ще се внася емисионната стойност на записваните акции е „Централна Кооперативна Банка“ АД със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. „Цариградско шосе“ 87.

Депозитарна институция относно предлаганите акции и свързаните с тях права е Централен Депозитар, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Три уши“ № 6.

### **28.4.2. Инвестиционен посредник, обслужващ увеличаването на капитала**

Инвестиционен посредник „Реал Финанс“ АД, със седалище и адрес на управление: гр. Варна, к.к. „Свети Свети Константин и Елена“, Административна сграда – лицензиран инвестиционен посредник по смисъла на закона и отговарящ на изискванията на чл. 112б, ал. 1 от ЗППЦК, упълномощен от УС на „Холдинг Варна“ АД да обслужва увеличението на капитала.

ИП „Реал Финанс“ АД се задължава да извърши необходимите действия във връзка с увеличението на капитала на Дружеството, включително като предложи, от името и за сметка на Дружеството, на акционерите на Дружеството и на институционални, и широк кръг инвеститори на територията на Република България, закупили права на регулирания пазар, да запишат акции от увеличението на капитала на Дружеството и заплатят емисионната им стойност.

### **28.4.3. Поемане на емисията**

ИП „Реал Финанс“ АД се задължава да положи оптимални усилия за пласиране на настоящата емисия акции, но не се задължава да закупи права и да запише част от общия брой предлагани акции, които не са записани от инвеститорите.

Не се предвижда поемане или учредяване на гаранция за предлаганата емисия акции. Не съществува план за разпространение или за дистрибуция на акциите между различни ИП.

## **29. Допускане до търговия и договорености за търговия**

### **29.1. Посочване на регулирания пазар, на който емитентът възнамерява да подаде заявление за приемане на емисията за търговия**

Емисията ценни книжа ще бъде предложена за допускане на регулиран пазар единствено на територията на Република България след евентуалното одобрение на настоящия Проспект от КФН и съответното решение на управителния орган на БФБ.

Като част от процедурата по увеличение на капитала, емисията от 5 235 900 права ще бъде регистрирана за търговия на „Сегмент за права“ на Основен пазар на БФБ (BSE) в сроковете описани в т. 37.1.3. (Очакван график на предлагането).

След приключване на първичното публично предлагане на акциите, в 2-дневен срок от вписването на увеличението на капитала в Търговския регистър, Дружеството подава заявление издадената емисия акции да бъде вписана в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН, след което в 2-дневен срок от вписването ѝ Емитентът подава заявление за регистриране на емисията акции за търговия на „Сегмент акции“ на официалния пазар на БФБ (BSE), където се търгуват всички акции издадени до момента. Търговията с акциите може да започне на определената от СД на БФБ дата, след регистрация на емисията нови акции. Очаква се търговията с нови акции да започне на или около 07.02.2019 г.

### **29.2. Всички регулирани пазари или равностойни пазари, на които, доколкото е известно на емитента, ценни книжа от същия клас на ценните книжа, които ще бъдат предлагани или допуснати до търговия, вече са допуснати до търговия**

Регулираният пазар, на който има допуснатата емисия акции от същия клас, както предлаганите акции от увеличението на капитала на Дружеството, е „Сегмент акции“ на официалния пазар на БФБ (BSE) под код 5V2. На този пазар са допуснати за търговия и 5 235 900 броя акции от същия клас, представляващи вписания в Търговския регистър капитал на Емитента.

### **29.3. Информация за друга публична или частна подписка за ценни книжа от същия или от друг клас, която се организира едновременно с издаването на акциите, за които ще се иска приемане на регулиран пазар**

Няма друга публична или частна подписка за ценни книжа от същия или от друг клас, която да се организира едновременно с издаването на акциите, които се предлагат с настоящия Проспект и за които ще се иска приемане за търговия на БФБ.

### **29.4. Инвестиционни посредници, които поемат задължения да осигуряват ликвидност чрез котировки „купува“ и „продава“**

Към датата на настоящия Проспект, Дружеството не е ангажирало ИП, които да поемат задължение да осигуряват ликвидност на емисията чрез котировки „купува“ и „продава“, както и не са предприели действия за ценово стабилизиране във връзка с предлагането.

### 29.5. Стабилизация

Дружеството, както и акционерите му не са предвидили опция за превишаване размера на предлагането на акции или други действия за ценовото им стабилизиране.

### 30. Притежатели на ценни книжа – продавачи при публичното предлагане

Емисията, предмет на настоящото първично публично предлагане е за увеличение на капитала на Емитента и следователно няма притежатели на ценни книжа, които да се явяват продавачи при публичното предлагане.

Към датата на настоящия Проспект, Дружеството не разполага с информация дали има настоящи акционери, които ще предложат определен брой ценни книжа (права) в срока, предвиден за търговия на права, съответно няма да упражнят правата си да запишат акции.

Към датата на настоящия Проспект, Дружеството няма информация относно наличието на споразумения за замразяване на капитала.

### 31. Разходи по публичното предлагане

В таблицата по-долу са представени основните разходи, пряко свързани с първичното публично предлагане на акциите от увеличението на капитала на „Холдинг Варна“ АД. Всички посочени по-долу разходи са за сметка на Дружеството и са с прогнозен характер.

#### Прогнозни разходи по публичното предлагане

Институция	Основание на разхода	Сума (лв.)
Национален ежедневник	Разходи за публикуване на съобщението за увеличението на капитала	300.00
„Централен депозитар“ АД	Такса за издаване на ISIN код	72.00
„Централен депозитар“ АД	Такса за депозиране на емисия права	5 000.00
„Централен депозитар“ АД	Такса за депозиране на новите акции	1 500.00
„Централен депозитар“ АД	Такса за издаване на Удостоверение към БФБ	24.00
„Централен депозитар“ АД	Справка за упражнени и неупражнени права	20.00
„Централен депозитар“ АД	Удостоверение за постъпили суми от продажба на права	24.00
Агенция по вписванията	Такса за вписване на увеличението на капитала в ТР	15.00
„Българска фондова борса“ АД	Такса за допускане до търговия на Сегмент за акции Standard	600.00
„Реал Финанс“ АД	Възнаграждение на упълномощения ИП	16 800.00
<b>Общо прогнозни разходи:</b>		<b>24 335.00</b>

При пълно записване на емисията, общите разходи на акция, изчислени като общият размер на прогнозните разходи, пряко свързани с настоящото публично предлагане на ценни книжа (24 335.00 лв.) се раздели на броя ценни книжа, които ще бъдат предложени публично (1 250 000 бр.), ще бъдат 0.0195 лв. на акция. Нетните постъпления от емисията при пълно записване на предложените акции ще бъде 44 975.67 хил. лв.

При записване на съответен брой акции, минимално необходим, за да бъде емисията успешна (500 000 бр.), общите разходи на акция ще бъдат 0.0487 лв. на акция. Нетните постъпления от емисията при минимално записване на предложените акции ще бъде 17 975.67 хил. лв.

### 32. Разводняване на стойността на акциите

Няма издаване на акции на членовете на УС, НС или свързани с тях лица през последните 5 години или опции, с които те имат правото да придобият акции в бъдеще.

Членовете на УС и НС нямат право да придобиват ценни книжа от предстоящата емисия при различни от обявената емисионна стойност на акция условия на публичното предлагане.

Съгласно Устава на Дружеството не са предвидени ограничения относно максималния размер на бъдещи емисии от акции. Размерът на участието на акционерите може да бъде намален в резултат на бъдещо увеличение на капитала на Дружеството.

В случай, че вследствие на бъдещо увеличение на капитала, броят на издадените акции на Дружеството се увеличава с по-бързи темпове от размера на активите на същото, възможно е да се стигне до намаляване на стойността на активите на акция на Дружеството.

*Разводняване на стойността на акциите на „Холдинг Варна“ АД при записани всички акции от увеличението на капитала*

	Преди емисията (към 30.06.2018 г.)	След увеличение при минималния размер на емисията	След увеличение при пълния размер на емисията
Обща сума на активите (хил. лв.)	217 233	235 209	262 209
Общо задължения (хил. лв.)	59 869	59 869	59 869
Нетна балансова стойност на активите (хил. лв.)	157 364	175 340	202 340
Брой акции в обръщение (бр.)	5 235 900	5 735 900	6 485 900
Нетна балансова стойност на една акция* (лв.)	30.05	30.57	31.20
<b>Разводняване на стойността на една акция за старите акционери</b>		<b>няма</b>	<b>няма</b>

\* Нетната стойност на активите на една акция се определя като разликата между общата сума на активите и сумата на общите задължения, разделена на общия брой емитирани акции

*Източник: Междинен индивидуален финансов отчет на Дружеството към 30.06.2018 г.*

Към 30.06.2018 г. балансовата стойност на нетните активи на „Холдинг Варна“ АД е 157 529 хил. лв., съответно нетната балансова стойност на една акция е 30.05 лв.

При записване на всички акции от увеличението, нетната балансова стойност на Дружеството ще се увеличи с 44 976 хил. лв. (1 250 000 нови акции по емисионна цена 36.00 лева за акция, намалени с разходите по емитирането) до 202 340 хил. лв., а общо емитираните акции ще достигнат 6 485 900 бр. Новата нетна балансова стойност на акция ще достигне 31.20 лв. В случая няма разводняване на капитала на Дружеството.

При записване на минималния брой акции, при който увеличението се счита за успешно от 500 000 акции, нетната балансова стойност на Дружеството ще се увеличи със 17 976 хил. лв. (500 000 нови акции по емисионна цена 36.00 лева за акция, намалени с разходите по емитирането) до 175 340 хил. лв., а общо емитираните акции ще достигнат 5 735 900 бр.

Не се накърняват интересите на сегашните инвеститори, тъй като емисията се осъществява посредством издаването на права. По този начин всеки желаещ настоящ собственик на акции на „Холдинг Варна“ АД може да запази досегашния си дял в Дружеството при равностойно третиране на всички акционери. В случай, че не упражнят полагащите им се права, настоящите акционери ще бъдат компенсирани за разводняването на техния дял с постъпленията от продажбата на



техните права на явния аукцион. Новата нетна балансова стойност на акция ще достигне 30.57 лв. и в този случай също няма разводняване на капитала.

Възможно е намаляване на процентния дял от капитала на Дружеството, притежаван от акционерите, ако те не запишат полагащите им се от увеличението акции. Ако акционер, притежаващ една стара акция, не запише полагащите му се акции, а продаде полагащите му се права, то неговият дял в капитала на Дружеството би намалял с 21.05 на сто от 0.000019 % на 0.000015 % (в случай на пълно записване на акции от първичното предлагане) и с 10.53 на сто от 0.000019 % на 0.000017 % (в случай на записване на минималния брой акции, при който увеличението ще се счита за успешно).

### **33. Допълнителна информация по Приложение III от Регламент ЕО 809/2004**

#### **33.1. Ако в Проспекта за допускане до търговия на ценните книжа са посочени консултанти във връзка с дадената емисия, информация за качеството, в което са действали консултантите**

В Проспекта за първично публично предлагане на акции не са използвани изявления на експерти или консултанти.

#### **33.2. Индикация за друга информация в Проспекта за допускане до търговия на ценните книжа, която е одитирана или прегледана от определени по закон одитори и когато одиторите са изготвили доклад**

Освен посочените финансови отчети в Проспекта не е посочвана информация, която е одитирана или прегледана от определени по закон одитори и когато одиторите са изготвили доклад.

#### **33.3. Когато дадено изявление или доклад, за който се приема, че е написан от дадено лице като експерт, е включен в Проспекта за допускане до търговия на ценните книжа, да се предоставят имената, фирмения адрес, квалификациите на такива лица и съществен интерес в Емитента, ако има такъв**

В Проспекта за допускане до търговия не са посочвани изявления или доклади на експерти.

### **34. Показвани документи**

През периода на валидност на Проспекта Уставът на Емитента, всички доклади, писма и други документи, историческа финансова информация, оценки и отчети, подготвени от някой експерт по искане на Емитента, част от които е включена или посочена в Проспекта, както и историческата финансова информация на Емитента от трите финансови години, предхождащи публикуването на Проспекта могат да бъдат инспектирани на следните адреси:

<b>Емитент:</b>	<b>„Холдинг Варна“ АД</b>
Седалище:	гр. Варна
Адрес на управление:	к.к. „Св. Св. Константин и Елена”, Административна сграда
Работно време:	09:30 – 17:00 ч.
Телефон:	+ 359 52 663 765
Електронна поща:	office@holdingvarna.com
Лице за контакт:	Десислава Златанова – Директор за връзки с инвеститорите

**Инвестиционен посредник:**

Седалище:

Адрес за кореспонденция:

Работно време:

Телефон:

Електронна поща:

Лице за контакт:

**„Реал Финанс“ АД**

гр. Варна

ул. „Александър Пушкин“ № 24

09:00 – 17:00 ч.

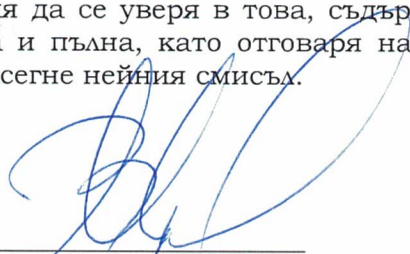
+ 359 52 603 828

real-finance@real-finance.net

Веселин Морев – Изпълнителен директор

**Лице, отговорно за информацията при изготвяне на Проспекта:**

Долуподписаният, в качеството си на съставител на настоящия документ декларирам, че доколкото ми е известно и след като съм положил необходимата грижа и всички разумни усилия да се уверя в това, съдържащата се в настоящия документ информация е вярна и пълна, като отговаря на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл.



---

Веселин Моров  
Изпълнителен директор на „Реал Финанс“ АД

**ДЕКЛАРАЦИЯ**

Долуподписаните:

**Веселин Райчев Моров**, в качеството си на Изпълнителен директор на ИП „Реал Финанс“ АД,

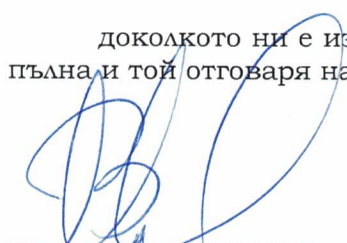
**Ивелина Кънчева Кънчева-Шабан**, в качеството си на Прокурист на ИП „Реал Финанс“ АД,

**Милчо Петков Близнаков**, в качеството си на Изпълнителен директор на „Холдинг Варна“ АД,

**Ивелина Кънчева Кънчева-Шабан**, в качеството си на Изпълнителен директор на „Холдинг Варна“ АД,

**декларираме, че**

доколкото ни е известно, съдържащата се в Проспекта информация е вярна и пълна и той отговаря на изискванията на закона.



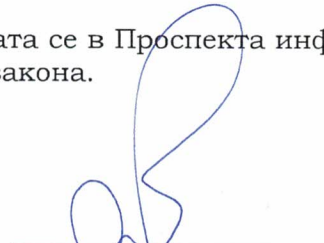
---

Веселин Моров  
Изпълнителен директор  
ИП „Реал Финанс“ АД



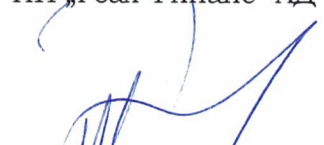
---

Ивелина Кънчева-Шабан  
Изпълнителен директор  
„Холдинг Варна“ АД



---

Ивелина Кънчева-Шабан  
Прокурист  
ИП „Реал Финанс“ АД



---

Милчо Близнаков  
Изпълнителен директор  
„Холдинг Варна“ АД

