



Централно управление

**ДО**  
**Комисия за Финансов Надзор,**  
**ул. „Будапеща“ № 16,**  
**гр. София – 1000**

**КОПИЕ ДО**  
**„Българска Фондова Борса-София“ АД,**  
**ул. „Три уши“ № 6,**  
**гр. София – 1301**

Уважаеми Господа,

В качеството си на довереник на облигационерите по емисия корпоративни облигации, издадени от „Холдинг Варна“ АД, представяме доклад по чл.100ж, ал.1, т.3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

*Приложение: Съгласно текста!*

19.09.2016 г.  
гр.София

С Уважение:

Изпълнителен Директор  
/М. Видолова/



Изпълнителен Директор:  
/Ив. Дончев/

Централно управление

**Доклад**  
**на „Тексим Банк“ АД**  
**в качеството ѝ на Довереник на облигационерите**  
**на „Холдинг Варна“ АД**

ISIN код на емисията: BG2100012140

Борсов код на емисията: 5V2C

Емитент: „Холдинг Варна“ АД

Период: 01.04.2016 г.- 30.06.2016 г.

Настоящия доклад е изготвен в съответствие с изискванията на чл. 100ж, ал. 1, т. 3 от Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), в изпълнение на задълженията на „Тексим Банк“ АД в качеството ѝ на Довереник на облигационерите по втора емисия корпоративни облигации, емитирани от „Холдинг Варна“ АД на 12.12.2014г.

## 1 Финансово състояние на емитента на облигациите.

През първото шестмесечие на 2016г. „Холдинг Варна“ АД запазва основния си предмет на дейност: придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества.

### 1.1 Анализ на активите на „Холдинг Варна“ АД /на консолидирана база/

Към 30.06.2016г. активите на „Холдинг Варна“ АД нарастват с 2,9% спрямо 31.03.2016г.

Активи	Q2 2016	Q1 2016	Q4 2015	Q2 2016/ Q1 2016	% от активите към 30.06.2016 г.
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.		
<b>Нетекущи активи</b>					
Имоти, машини и съоръжения	188 214	186 678	184 319	0.82%	51.17%
Инвестиционни имоти	23 128	46 244	46 407	-49.99%	6.29%
Репутация	34 443	34 443	34 443	0.00%	9.36%
Други нематериални активи	9 104	9 089	9 097	0.17%	2.48%
Дългосрочни финансови активи	8 299	6 119	5 979	35.63%	2.26%
Инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал	228	228	228	0.00%	0.06%
Отсрочени данъчни активи	1 451	1 600	1 774	-9.31%	0.39%

<b>Нетекущи активи</b>	<b>264 867</b>	<b>284 401</b>	<b>282 247</b>	<b>-6.87%</b>	<b>72.01%</b>
<b>Текущи активи</b>					
Материални запаси	3 152	3 494	4 980	-9.79%	0.86%
Краткосрочни финансови активи	74 580	43 958	49 259	69.66%	20.28%
Търговски и други вземания	17 916	18 545	14 753	-3.39%	4.87%
Вземания от свързани лица	262	288	450	-9.03%	0.07%
Вземания във връзка с данъци върху дохода	103	77	77	33.77%	0.03%
Пари и парични еквиваленти	6 944	6 696	11 226	3.70%	1.89%
<b>Текущи активи</b>	<b>102 957</b>	<b>73 058</b>	<b>80 745</b>	<b>40.93%</b>	<b>27.99%</b>
<b>Общо активи</b>	<b>367 824</b>	<b>357 459</b>	<b>362 992</b>	<b>2.90%</b>	<b>100.00%</b>

Нетекущите активи отчитат спад спрямо 31.03.2016г. с близо 7%. Спадът е основно по линия на „Инвестиционни имоти“.

Текущите активи отчитат прираст с близо 41% спрямо края на месец март 2016г. Повишението на стойността на текущите активи е основно по линия на „краткосрочни финансови активи“ и „пари и парични еквиваленти“.

## 1.2 Анализ на собствения капитал и пасивите на „Холдинг Варна“ АД /на консолидирана база/

Собствен капитал и пасиви	Q2 2016	Q1 2016	Q4 2015	Q2 2016/	% от СК и Пасивите към 30.06.2016 г.
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	Q1 2016	
<b>Собствен капитал</b>					
Акционерен капитал	5 236	5 236	5 236	0.00%	1.42%
Резерви	115 681	115 675	115 620	0.01%	31.45%
Неразпределена печалба	26 690	24 216	27 327	10.22%	7.26%
<b>Собствен Капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието майка</b>	<b>147 607</b>	<b>145 127</b>	<b>148 183</b>	<b>1.71%</b>	<b>40.13%</b>
Неконтролиращо участие	22 894	23 620	24 700	-3.07%	6.22%
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>170 501</b>	<b>168 747</b>	<b>172 883</b>	<b>1.04%</b>	<b>46.35%</b>
<b>Пасиви</b>					
<b>Нетекущи</b>					
Пенсионни задължения към персонала	129	140	140	-7.86%	0.04%



Дългосрочни финансови пасиви	128 248	129 480	130 178	-0.95%	34.87%
Задължения по финансов лизинг	1 069	1 054	1 123	1.42%	0.29%
Търговски и други задължения	1 381	1 641	1 798	-15.84%	0.38%
Отсрочени данъчни пасиви	1 169	1 182	1 182	-1.10%	0.32%
<b>Нетекучи пасиви</b>	<b>131 996</b>	<b>133 497</b>	<b>134 421</b>	<b>-1.12%</b>	<b>35.89%</b>
<b>Текущи</b>					
Пенсионни и други задължения към персонала	2 431	1 987	1 875	22.35%	0.66%
Краткосрочни финансови пасиви	38 245	33 999	37 538	12.49%	10.40%
Задължения по финансов лизинг	413	355	333	16.34%	0.11%
Търговски и други задължения	23 858	18 522	15 507	28.81%	6.49%
Краткосрочни задължения към свързани лица	368	339	389	8.55%	0.10%
Задължения за данъци върху дохода	12	13	46	-7.69%	0.00%
<b>Текущи пасиви</b>	<b>65 327</b>	<b>55 215</b>	<b>55 688</b>	<b>18.31%</b>	<b>17.76%</b>
<b>Общо пасиви</b>	<b>197 323</b>	<b>188 712</b>	<b>190 109</b>	<b>4.56%</b>	<b>53.65%</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>	<b>367 824</b>	<b>357 459</b>	<b>362 992</b>	<b>2.90%</b>	<b>100.00%</b>

Към 30.06.2016г. емитента отчита неразпределен финансов резултат в размер на 26 690 хил. лв. спрямо 24 216 хил.лв. към края на месец март 2016г. Собственият капитал на дружеството бележи прираст от 1,04%. Нетекучите пасиви спадат с 1,12% основно по линия на „дългосрочни финансови пасиви“ и „търговски и други задължения“, а текущите пасиви нарастват с 18,31%, най-вече по линия на "търговски и други задължения" и "краткосрочни финансови пасиви".

### 1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q2 2016	Q2 2015	Q1 2016	Q1 2015	Q2 2016/ Q2 2015
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	
Приходи от продажби	24 544	21 084	10 783	8 807	16.41%
Други приходи	138	173	117	45	-20.23%
Печалба от продажба на нетекучи активи	-32	0	-33	0	***
Промяна в справедливата ст-ст на инвестиционни имоти					
Разходи за материали	-3 230	-3 330	-1 119	-1 143	-3.00%
Разходи за външни услуги	-8 206	-7 217	-3 433	-3 126	13.70%
Разходи за персонала	-8 260	-7 168	-3 703	-3 225	15.23%
Амортизация на нефинансови активи	-3 169	-3 072	-1 577	-1 530	3.16%

Себестойност на продадените стоки и други текущи активи	-688	-664	-258	-220	3.61%
Промени в наличностите на готовата продукция и незавършеното производство	-1 924	592	-1 478	122	***
Други разходи	-1 042	-676	-554	-182	54.14%
<b>Печалба от оперативна дейност</b>	<b>-1 869</b>	<b>-278</b>	<b>-1 255</b>	<b>-452</b>	<b>572.30%</b>
Печалба от инвестиции					
Финансови разходи	-4 028	-5 354	-2 182	-2 618	-24.77%
Финансови приходи	4 964	760	268	395	553.16%
Други финансови позиции	-1 447	-1 375	-810	-2 059	5.24%
<b>Печалба/ (Загуба) преди данъци</b>	<b>-2 380</b>	<b>-6 247</b>	<b>-3 979</b>	<b>-4 734</b>	<b>-61.90%</b>
Разходи за данъци върху дохода			-175		
Приходи от данъци върху дохода					
<b>Печалба/(Загуба) за периода</b>	<b>-2 380</b>	<b>-6 247</b>	<b>-4 154</b>	<b>-4 734</b>	<b>-61.90%</b>
Печалба/Загуба за периода, отнасяща се до:					
Неконтролиращото участие	-1 806	-1 233	-1 080	-977	46.47%
Притежателите на собствен капитал на предприятието майка	-574	-5 014	-3 074	-3 757	-88.55%
<b>Друг всеобхватен доход</b>					
Преоценка на нефинансови активи					
Преоценки по планове с дефинирани доходи					
Финансови активи на разположение за продажба:					
рекласификация в печалбата или загубата					
печалба/загуба за текущия период			3	-1	
данък върху дохода отнасящ се до компонентите на др всеобхватен доход					
<b>Друг всеобхватен доход за периода, нетно от данъци</b>			<b>3</b>	<b>-1</b>	
<b>Общо всеобхватен доход за периода</b>	<b>-2 380</b>	<b>-6 247</b>	<b>-4 151</b>	<b>-4 735</b>	<b>-61.90%</b>
Общо всеобхватен доход за периода, отнасящ се до:					
неконтролиращото участие			-1 080	-977	
Притежателите на собствен капитал на предприятието майка			-3 071	-3 758	

До края на първото шестмесечие на 2016г. „Холдинг Варна“ АД реализира приходи от продажби в размер на 24 544 хил.лв., което представлява ръст от 16,41 % спрямо съпоставимия период на 2015г. Резултата от оперативна дейност през анализирания период е загуба в размер на 1 869 хил.лв. спрямо загуба от 278 хил.лв. година по-рано. Благодарение на сериозен ръст във финансовите приходи (+553,16%), съчетан със спад във финансовите разходи (-24,77%), емитента успява да подобри значително финансовия си резултат за първото шестмесечие на 2016г., като намали реализираната загуба до 2 380 хил.лв. спрямо загуба от 6 247 хил. лв. към юни 2015г.

#### 1.4 Анализ на Ликвидността

Показателите за ликвидност са количествени характеристики на способността на предприятието да изплаща текущите си задължения с краткотрайни активи (без разходите за бъдещи периоди).

Показатели за ликвидност	Q2'2016	Q1'2016	Q4'2015	Q3'2015
Текуща ликвидност	1.5760	1.3232	1.4500	1.6590
Бърза ликвидност	1.5278	1.2599	1.3605	1.4757
Незабавна ликвидност	0.1063	0.1213	0.2016	0.1990

Към 30.06.2016г. всички разгледани показатели за ликвидност на емитента бележат високи стойности /подобриение/ спрямо 31.03.2016г. с изключение на показателя за незабавна ликвидност, който бележи влошаване.

#### 1.5 Анализ на Платежоспособността

Показателите за платежоспособността измерват степента на задлъжнялост на дружеството и възможностите му да посрещне своите задължения.

Платежоспособност	Q2'2016	Q1'2016	Q4'2015	Q3'2015
Дългосрочен дълг/Активи	0.3589	0.3735	0.3703	0.3825
Общ дълг/Активи	0.5365	0.5279	0.5237	0.5327
Общ дълг/Собствен капитал	1.1573	1.1183	1.0996	1.1400
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	2.1573	2.1183	2.0996	2.1400

През първото шестмесечие на 2016г. всички разгледани показатели за платежоспособност на емитента се влошават спрямо 31.03.2016г. с изключение на показателя за дългосрочен дълг/активи, който бележи подобриение.

## 2 Състояние на обезпечението на облигационната емисия.

За обезпечаване на вземането по главницата и всички дължими лихви по облигационния заем, „Холдинг Варна“ АД е учредило в полза на „Тексим Банк“ АД в качеството ѝ на Довереник на облигационерите, първа по ред договорна ипотека върху следните имоти:



А) 28 089 кв.м. идеални части от правото на собственост върху УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ, с адрес на поземления имот: гр. Варна, п.к. 9000, к.к. „Св.Св.Константин и Елена”, с площ 50980 /петдесет хиляди деветстотин и осемдесет/ кв.м., трайно предназначение на територията: Урбанизирана; начин на трайно ползване: за курортен хотел, почивен дом, собственост на ЕМИТЕНТА „ХОЛДИНГ ВАРНА” АД

Б) ПОЗЕМЛЕНИ ИМОТИ, находящи се в с. Близнаци, ЕКАТТЕ 04426, община Аврен, област Варненска, с обща площ 132,747 дка (сто тридесет и два декара седемстотин четиридесет и седем квадратни метра), собственост на ОБЕЗПЕЧАВАЩАТА СТРАНА-ИПОТЕКАРЕН ДЛЪЖНИК „КАМЧИЯ” АД, както следва:

- поземлен имот с адрес с. Близнаци, п.к 9132, Камчия, с площ 12994 кв.м., с трайно предназначение на територията урбанизирана, начин на трайно ползване: ниско застрояване;

- поземлен имот с адрес с. Близнаци, п.к 9132, Камчия, с площ 30443 кв.м., с трайно предназначение на територията урбанизирана, начин на трайно ползване: ниско застрояване;

- поземлен имот с адрес с. Близнаци, п.к 9132, Камчия, с площ 13086 кв.м., с трайно предназначение на територията урбанизирана, начин на трайно ползване: ниско застрояване;

- поземлен имот с адрес с. Близнаци, п.к 9132, Камчия, с площ 12012 кв.м., с трайно предназначение на територията урбанизирана, начин на трайно ползване: за курортен комплекс, почивен дом;

- поземлен имот с адрес с. Близнаци, п.к 9132, Камчия, с площ 30750 кв.м., с трайно предназначение на територията урбанизирана, начин на трайно ползване: комплексно застрояване;

- поземлен имот с адрес с. Близнаци, п.к 9132, Камчия, с площ 32068 кв.м., с трайно предназначение на територията урбанизирана, начин на трайно ползване: за курортен хотел, почивен дом ;

- поземлен имот с адрес с. Близнаци, п.к 9132, Камчия, с площ 1388 кв.м., с трайно предназначение на територията урбанизирана, начин на трайно ползване: за курортен хотел, почивен дом.

Емитентът се задължава към всеки момент за периода на емисията да поддържа ниво на обезпечение не по малко от 105% от общата номинална остатъчна стойност на облигационния заем. Към 30.06.2016г. нивото на обезпечение надхвърля 105%.

### **3 Изразходване на средствата от облигационния заем.**

Средствата, набрани от първичното частно пласиране на облигационния заем са изразходвани от Дружеството в следните направления: Рефинансиране на разходи за изграждане на инфраструктурни обекти и краткосрочни инвестиции – 9 103 хил.лв.; Финансиране на основната дейност на Дружеството – 8 200 хил.лв.; Изграждане на инфраструктурни обекти – 5 917 хил.лв.; Проектиране на екоселище в к.к. Камчия – 250 хил.лв.

Лихвата по настоящата облигационна емисия е фиксирана на 5.40% проста годишна лихва.

Облигационния заем е за период от 8 години с едно годишно лихвено плащане, изчислено на база на проста лихва върху номиналната стойност на всяка облигация, при лихвена конвенция : ISMA Реален брой дни/Реален брой дни (ACT/ACT). Главницата се изплаща както следва: на четвъртата година от облигационния заем - 1 500 000 EUR; на петата година - 1 500

000 EUR; на шестата година - 3 000 000 EUR; на седмата година - 3 000 000 EUR; на осмата година - 3 000 000 EUR, което съвпада с пълния падеж на емисията.

Към 30.06.2016г. емитентът е изплатил всички дължими плащания по облигационния заем.

#### **4. Финансови показатели**

Емитента е поел ангажимент да спазва следните финансови показатели (изчислявани към всяко финансово шестмесечие на консолидирана база) до пълното изплащане на облигационния заем:

- Съотношение Пасиви/Активи: Максимална стойност на отношението пасиви към активи по консолидиран счетоводен баланс (сумата на текущи + нетекущи пасиви отнесени към общата сума на активите). Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение Пасиви/Активи не по-високо от 95%;

- Покритие на разходите за лихви: Минимална стойност на коефициент на покритие на разходите за лихви на консолидирана база (изчислен, като печалбата от обичайната дейност, увеличена с разходите за лихви, се разделя на разходите за лихви). Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношението Покритие на разходите за лихви не по-ниско от 1.05;

- Текуща ликвидност: Текущата ликвидност се изчислява като общата сума на краткотрайни активи в баланса се раздели на общата сума на краткотрайните пасиви (по консолидиран счетоводен баланс). Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение на текущата ликвидност не по-ниско от 0.5.

Ако наруши два или повече от два от определените финансови съотношения, Емитентът се задължава да предприеме действия, които в срок до 6 месеца от настъпване на съответното обстоятелство да приведат показателите/ съотношенията в заложените норми.

Към 30.06.2016 г. съотношенията Пасиви/Активи (53.64%) и Текуща ликвидност (1,58) са спазени.

#### **5 Обстоятелства по чл. 100г, ал. 2 от ЗППЦК.**

Не са налице обстоятелства по чл.100г, ал.2 от ЗППЦК

*Предвид фактите и обстоятелства, изложени в доклада и наличната в „Тексим Банк“ АД информация, може да бъде направен обоснован извод, че към 30.06.2016 г., „Холдинг Варна“ АД изпълнява точно и добросъвестно задълженията си към облигационерите, съгласно условията на сключения облигационен заем.*

Изпълнителен Директор:



/М. Видолова/

Изпълнителен Директор:

/Ив. Дончев/