

Централно управление

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

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

Уважаеми дами и 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!

С Уважение:

Изпълнителен Директор: _____

/М. Видолова/

Изпълнителен Директор: _____

/И. 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: 01.04.2018 г.- 30.06.2018 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 второто тримесечие на 2018г. „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 30.06.2018г. активите на „Холдинг Варна“ АД нарастват с 0,57% спрямо 31.03.2018г.

Активи	Q2 2018	Q1 2018	Q4 2017	Q2 2018/	% от активите към 30.06.2018 г.
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	Q1 2018	
Нетекущи активи					
Имоти, машини и съоръжения	223 543	212 402	207 071	5.25%	50.46%
Инвестиционни имоти	31 115	31 320	32 410	-0.65%	7.02%
Репутация	36 159	38 161	35 107	-5.25%	8.16%
Други нематериални активи	18 531	18 431	18 476	0.54%	4.18%
Дългосрочни финансови активи	9 510	9 447	8 550	0.67%	2.15%
Инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал	38	4	45	850.00%	0.01%

Търговски и др вземания			384		
Отсрочени данъчни активи	907	715	710	26.85%	0.20%
Нетекущи активи	319 803	310 480	302 753	3.00%	72.19%
Текущи активи					
Материални запаси	2 615	2 244	2 390	16.53%	0.59%
Краткосрочни финансови активи	62 651	87 265	65 261	-28.21%	14.14%
Търговски и други вземания	43 805	30 117	50 072	45.45%	9.89%
Вземания от свързани лица	283	459	255	-38.34%	0.06%
Вземания във връзка с данъци върху дохода	118	29	43	306.90%	0.03%
Нетекущи активи държани за търгуване	3 424				0.77%
Пари и парични еквиваленти	10 331	9 911	10 248	4.24%	2.33%
Текущи активи	123 227	130 025	128 269	-5.23%	27.81%
Общо активи	443 030	440 505	431 022	0.57%	100.00%

Нетекущите активи отчитат ръст спрямо 31.03.2018г. с 3.00%. Увеличението е главно по линия на „имоти, машини и съоръжения“.

Текущите активи отчитат спад от 5,23% спрямо края на първото тримесечие на 2018г. основно по линия на „краткосрочни финансови активи“.

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

Собствен капитал и пасиви	Q2 2018	Q1 2018	Q4 2017	Q2 2018/	% от СК и Пасивите към 30.06.2018 г.
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	Q1 2018	
Собствен капитал					
Акционерен капитал	5 236	5 236	5 236	0.00%	1.18%
Резерви	121 813	121 419	121 380	0.32%	27.50%
Неразпределена печалба	39 531	35 627	33 744	10.96%	8.92%
Собствен Капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието майка	166 580	162 282	160 360	2.65%	37.60%
Неконтролиращо участие	31 278	33 890	30 943	-7.71%	7.06%
Общо собствен капитал	197 858	196 172	191 303	0.86%	44.66%
Пасиви					
Нетекущи					
Пенсионни задължения към персонала	208	208	208	0.00%	0.05%
Дългосрочни финансови пасиви	151 698	145 230	140 921	4.45%	34.24%
Задължения по финансов лизинг	696	684	700	1.75%	0.16%
Търговски и други задължения	2 728	2 769	2 494	-1.48%	0.62%

Отсрочени данъчни пасиви	1 519	1 327	1 325	14.47%	0.34%
Нетекущи пасиви	156 849	150 218	145 648	4.41%	35.40%
Текущи					
Пенсионни и други задължения към персонала	3 121	2 705	2 360	15.38%	0.70%
Краткосрочни финансови пасиви	47 824	61 662	60 850	-22.44%	10.79%
Задължения по финансов лизинг	288	441	452	-34.69%	0.07%
Търговски и други задължения	36 965	28 566	30 083	29.40%	8.34%
Краткосрочни задължения към свързани лица	125	674	129	-81.45%	0.03%
Задължения за данъци върху дохода		67	197	-100.00%	0.00%
Текущи пасиви	88 323	94 115	94 071	-6.15%	19.94%
Общо пасиви	245 172	244 333	239 719	0.34%	55.34%
Общо собствен капитал и пасиви	443 030	440 505	431 022	0.57%	100.00%

Към 30.06.2018г. емитента отчита неразпределен финансов резултат в размер на 39 531 хил. лв. спрямо 35 627 хил.лв. към края на месец март 2018г. Собственият капитал на дружеството бележи ръст с 2,65%. Нетекущите пасиви нарастват с 4,41% основно по линия на „дългосрочни финансови пасиви“, докато текущите пасиви намаляват с 6,15%, най-вече по линия на "краткосрочни финансови пасиви".

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q2 2018	Q2 2017	Q1 2018	Q1 2017	Q2 2018/ Q2 2017
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	
Приходи от продажби	26 435	26 729	10 813	9 407	-1.10%
Други приходи	280	243	68	33	15.23%
Печалба от продажба на нетекущи активи	7 930	4	7 930	4	198150.00%
Разходи за материали	-4 257	-3 567	-1 495	-1 064	19.34%
Разходи за външни услуги	-9 644	-9 053	-4 292	-3 719	6.53%
Разходи за персонала	-11 426	-8 849	-4 984	-3 892	29.12%
Амортизация на нефинансови активи	-3 076	-2 716	-1 540	-1 380	13.25%
Себестойност на продадените стоки и други текущи активи	-903	-685	-272	-245	31.82%
Промени в наличностите на готовата продукция и незавършеното производство	-170	-1 931	-143	-72	-91.20%
Други разходи	-1 488	-638	-377	-318	133.23%

Печалба от оперативна дейност	3 681	-463	5 708	-1 246	****
Финансови разходи	-4 021	-3 388	-1 776	-1 634	18.68%
Финансови приходи	1 056	687	463	321	53.71%
Други финансови позиции	237	817	-56	-211	-70.99%
Печалба/ (Загуба) преди данъци	953	-2 347	4 339	-2 770	****
Печалба/(Загуба) за периода	953	-2 347	4 339	-2 770	****
Печалба/Загуба за периода, отнасяща се до:					
Неконтролиращото участие	335	-1 713	2 947	-1 408	****
Притежателите на собствен капитал на предприятието майка	618	-634	1 392	-1 362	****
Друг всеобхватен доход					
Финансови активи на разположение за продажба:					
печалба/загуба за текущия период	42	3	39	3	1300.00%
Друг всеобхватен доход за периода, нетно от данъци	42	3	39	3	1300.00%
Общо всеобхватен доход за периода	995	-2 344	4 378	-2 767	****
Общо всеобхватен доход за периода, отнасящ се до:					
неконтролиращото участие	332	-1 713	2 947	-1 080	****
Притежателите на собствен капитал на предприятието майка	663	-634	1 431	-1 359	****

Към края на второто тримесечие на 2018г. „Холдинг Варна“ АД реализира приходи от продажби в размер на 26 435 хил.лв., което представлява спад от 1,10% спрямо съпоставимия период на 2017г. Прави впечатление солидният приход от продажба на нетекущи активи (7 930 хил. лв.), което е в основата резултатът от оперативна дейност през анализирания период да е печалба в размер на 3 681 хил.лв., спрямо реализирана загуба от 463 хил.лв. през съпоставимия период на предходната година. Финансовите приходи също се покачват (+53,71%), съчетани с ръст във финансовите разходи от 18,68%. В крайна сметка нетният финансов резултат на емитента е печалба в размер на 953 хил.лв. спрямо реализирана загуба от 2 347 хил. лв. през второто тримесечие на 2017 година.

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	Q2'2018	Q1'2018	Q4'2017	Q3'2017
Текуща ликвидност	1.3952	1.3816	1.3635	1.3273
Бърза ликвидност	1.3656	1.3577	1.3381	1.2981
Незабавна ликвидност	0.1170	0.1053	0.1089	0.1099

Към 30.06.2018г. всички разглеждани показатели за ликвидност на емитента бележат подобрене спрямо 31.03.2018 г.

1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q2'2018	Q1'2018	Q4'2017	Q3'2017
Дългосрочен дълг/Активи	0.3540	0.3410	0.3379	0.3167
Общ дълг/Активи	0.5534	0.5547	0.5562	0.5383
Общ дълг/Собствен капитал	1.2391	1.2455	1.2531	1.1659
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	2.2391	2.2455	2.2531	2.1659

През второто тримесечие на 2018г. показателят „дългосрочен дълг/активи“ се влошава спрямо края на март 2018г., а останалите разглеждани показатели за платежоспособност се подобряват.

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.

На проведено на 16.05.2018г. общо събрание на облигационерите по емисия корпоративни облигации с ISIN код BG2100012140, бе взето решение обезпечението по подточка „А“, да бъде заменено с ново такова, а именно:

„Холдинг Варна“ АД да учреди в полза на облигационерите по Облигационна емисия с ISIN код: BG2100012140, ипотека върху следния собствен на дружеството недвижим имот: Поземлен имот с идентификатор 10135.2569.301, по Кадастрална карта и кадастрални регистри одобрени със Заповед № РД -18-92/14.10.2008г. на Изпълнителния Директор на АГКК, находящ се в гр. Варна, к.к. „Свети Свети Константин и Елена“, с площ от 28 088 кв.м., съгласно скица № 15-72964-06.02.2018г.“

В изпълнение на взетото от облигационерите по емисията решение, „Тексим Банк“ АД съвместно с емитента е предприел необходимите мерки за заличаване на ипотеката на старото обезпечение и същевременно вписване на новото такова.

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 30.06.2018г. 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 30.06.2018г. емитентът е изплатил всички дължими плащания по облигационния заем.

4. Финансови показатели

Емитентът 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 30.06.2018г. емитентът спазва ангажимента си поетите финансови съотношения да са в рамките на допустимите задължения.

5. Обстоятелства по чл. 100г, ал. 3 от ЗППЦК.

Не са налице обстоятелства по чл.100г, ал.3 от ЗППЦК.

Изпълнителен Директор: _____

/М. Видолова/

Изпълнителен Директор: _____

/И. Дончев/

