

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: 01.10.2018 г.- 31.12.2018 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 четвъртото 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 31.12.2018г. активите на „Холдинг Варна“ АД спадат с 1,76% спрямо 30.09.2018г.

Активи	Q4 2018	Q3 2018	Q2 2018	Q4 2018/	% от активите към 31.12.2018 г.
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	Q3 2018	
Нетекущи активи					
Имоти, машини и съоръжения	227 062	222 592	223 543	2.01%	53.56%
Инвестиционни имоти	25 079	32 296	31 115	-22.35%	5.92%
Репутация	42 050	32 626	36 159	28.88%	9.92%
Други нематериални активи	18 674	18 571	18 531	0.55%	4.40%
Дългосрочни финансови активи	2 350	9 902	9 510	-76.27%	0.55%
Инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал	43	38	38	13.16%	0.01%

Вземания от свързани лица	3			100.00%	0.00%
Отсрочени данъчни активи	916	713	907	28.47%	0.22%
Нетекучи активи	316 177	316 738	319 803	-0.18%	74.58%
Текущи активи					
Материални запаси	6 671	2 462	2 615	170.96%	1.57%
Краткосрочни финансови активи	51 139	60 952	62 651	-16.10%	12.06%
Търговски и други вземания	43 430	41 439	43 805	4.80%	10.24%
Вземания от свързани лица	199	197	283	1.02%	0.05%
Вземания във връзка с данъци върху дохода	40	147	118	-72.79%	0.01%
Нетекучи активи държани за търгуване			3 424		
Пари и парични еквиваленти	6 284	9 621	10 331	-34.68%	1.48%
Текущи активи	107 763	114 818	123 227	-6.14%	25.42%
Общо активи	423 940	431 556	443 030	-1.76%	100.00%

Нетекучите активи отчитат спад спрямо 30.09.2018г. с 0,18%. Спадът е главно по линия на „инвестиционни имоти“.

Текущите активи отчитат спад от 6,14% спрямо края на третото 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	Q4 2018	Q3 2018	Q2 2018	Q4 2018/	% от СК и Пасивите към 31.12.2018 г.
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	Q3 2018	
Собствен капитал					
Акционерен капитал	5 236	5 236	5 236	0.00%	1.24%
Резерви	129 395	118 543	121 813	9.15%	30.52%
Неразпределена печалба	23 417	41 900	39 531	-44.11%	5.52%
Собствен Капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието майка	158 048	165 679	166 580	-4.61%	37.28%
Неконтролиращо участие	29956	35 377	31 278	-15.32%	7.07%
Общо собствен капитал	188 004	201 056	197 858	-6.49%	44.35%
Пасиви					
Нетекучи					
Пенсионни задължения към персонала	192	208	208	-7.69%	0.05%
Дългосрочни финансови пасиви	144 826	149 887	151 698	-3.38%	34.16%
Задължения по финансов лизинг	404	651	696	-37.94%	0.10%
Търговски и други задължения	2 358	2 342	2 728	0.68%	0.56%
Отсрочени данъчни пасиви	1 280	1 325	1 519	-3.40%	0.30%

Нетекущи пасиви	149 060	154 413	156 849	-3.47%	35.16%
Текущи					
Пенсионни и други задължения към персонала	3 093	3 354	3 121	-7.78%	0.73%
Краткосрочни финансови пасиви	52 006	43 000	47 824	20.94%	12.27%
Задължения по финансов лизинг	448	235	288	90.64%	0.11%
Търговски и други задължения	30 859	29 365	36 965	5.09%	7.28%
Краткосрочни задължения към свързани лица	125	133	125	-6.02%	0.03%
Задължения за данъци върху дохода	345			100.00%	0.08%
Текущи пасиви	86 876	76 087	88 323	14.18%	20.49%
Общо пасиви	235 936	230 500	245 172	2.36%	55.65%
Общо собствен капитал и пасиви	423 940	431 556	443 030	-1.76%	100.00%

Към 31.12.2018г. емитента отчита неразпределен финансов резултат в размер на 23 417 хил. лв. спрямо 41 900 хил.лв. към края на месец септември 2017г. Собственият капитал на дружеството бележи спад от 4,61%.

Нетекущите пасиви спадат с 3,47% основно по линия на „дългосрочни финансови пасиви”, а текущите пасиви бележат ръст от 14,18%, най-вече по линия на „краткосрочни финансови пасиви”.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q4 2018	Q4 2017	Q3 2018	Q3 2017	Q4 2018/ Q4 2017
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	
Приходи от продажби	66 372	60 745	52 815	48 980	9.26%
Други приходи	1 635	1 130	289	530	44.69%
Печалба от продажба на нетекущи активи	8 195	6	10 081	55	136483.33%
Промяна в справедливата ст-ст на инвестиционни имоти		1 714			-100.00%
Разходи за материали	-11 536	-8 566	-8 461	-6 671	34.67%
Разходи за външни услуги	-21 496	-20 078	-15 211	-14 661	7.06%
Разходи за персонала	-25 256	-19 979	-18 810	-14 562	26.41%
Амортизация на нефинансови активи	-6 132	-5 837	-4 834	-4 501	5.05%
Себестойност на продадените стоки и други текущи активи	-2 479	-1 897	-2 064	-1 576	30.68%
Промени в наличностите на готовата продукция и незавършеното производство	-280	-2 034	-198	-1 976	-86.23%

Други разходи	-5 220	-2 775	-2 264	-1 323	88.11%
Печалба от оперативна дейност	3 803	2 429	11 343	4 295	56.57%
Печалба от инвестиции	5	8			-37.50%
Финансови разходи	-7 938	-6 821	-5 807	-5 447	16.38%
Финансови приходи	2 151	4 653	1 217	6 722	-53.77%
Други финансови позиции	-2 798	1 967	113	-206	***
Печалба/ (Загуба) преди данъци	-4 777	2 236	6 866	5 364	***
Разходи за данъци върху дохода	-370	-1 366			-72.91%
Печалба/(Загуба) за периода	-5 147	870	6 866	5 364	***
Печалба/Загуба за периода, отнасяща се до:					
Неконтролиращото участие	-2 788	-384	2 633	1 528	626.04%
Притежателите на собствен капитал на предприятието майка	-2 359	1 254	4 233	3 836	***
Печалба/загуба за текущия период				33	
Друг всеобхватен доход за периода, нетно от данъци	0	0	0	33	0.00%
Общо всеобхватен доход за периода	-5 147	870	6 866	5 397	***
Общо всеобхватен доход за периода, отнасящ се до:					
неконтролиращото участие	-2 788	-384	2 633	1 528	626.04%
Притежателите на собствен капитал на предприятието майка	2 359	1 254	4 233	3 869	88.12%

Към края на четвъртото тримесечие на 2018г. „Холдинг Варна“ АД реализира приходи от продажби в размер на 66 372 хил.лв., което представлява ръст от 9,26% спрямо съпоставимия период на 2017г. Прави впечатление солидният приход от продажба на нетекущи активи (8 195 хил. лв.), при което резултатът от оперативна дейност през анализирания период е печалба в размер на 3 803 хил.лв., спрямо реализирана такава от 2 429 хил.лв. през съпоставимия период на предходната година.

Финансовите приходи спадат с 53,77%, съчетани с ръст във финансовите разходи от 16,38%. В крайна сметка нетният финансов резултат на емитента е загуба в размер на 5 147 хил.лв. спрямо реализирана печалба в размер на 870 хил. лв. през четвъртото 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	Q4'2018	Q3'2018	Q2'2018	Q1'2018
Текуща ликвидност	1.2404	1.5090	1.3952	1.3816
Бърза ликвидност	1.1636	1.4767	1.3656	1.3577
Незабавна ликвидност	0.0723	0.1264	0.1170	0.1053

Към 31.12.2018г. всички разглеждани показатели за ликвидност на емитента бележат влошаване спрямо 30.09.2018г.

1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q4'2018	Q3'2018	Q2'2018	Q1'2018
Дългосрочен дълг/Активи	0.3516	0.3578	0.3540	0.3410
Общ дълг/Активи	0.5565	0.5341	0.5534	0.5547
Общ дълг/Собствен капитал	1.2550	1.1464	1.2391	1.2455
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	2.2550	2.1464	2.2391	2.2455

През четвъртото тримесечие на 2018г. съотношението „дългосрочен дълг/активи“ се подобрява спрямо края на септември 2018г., а останалите разглеждани показатели за платежоспособност се влошават.

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, към датата на настоящия отчет емитентът е вписал в полза на „Тексим Банк“ АД новото обезпечение и същевременно е заличено старото 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 31.12.2018г. 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 31.12.2018г. емитентът е изплатил всички дължими лихвени 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 31.12.2018г. 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/

