

# ТЕХИМ БАНК

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: 01.07.2019 г.- 30.09.2019 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 третото тримесечие на 2019г. „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 30.09.2019г. активите на „Холдинг Варна“ АД отчитат спад от 1,81% спрямо 30.06.2019г.

Активи	Q3 2019	Q2 2019	Q1 2019	Q3 2019/ Q2 2019	% от активите към 30.09.2019 г.
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.		
<b>Нетекущи активи</b>					
Имоти, машини и съоръжения	215 821	222 130	220 167	-2.84%	46.40%
Инвестиционни имоти	29 014	22 930	28 181	26.53%	6.24%
Репутация	22 830	24 298	38 332	-6.04%	4.91%
Други нематериални активи	2 215	2 285	20 174	-3.06%	0.48%
Дългосрочни финансови активи	2 468	13 897	2 573	-82.24%	0.53%
Предплащания и други активи	371	408	395	-9.07%	0.08%
Инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал	3 739	3 748	3 756	-0.24%	0.80%
Вземания от свързани лица	26 104	11 989	254	117.73%	5.61%
Отсрочени данъчни активи	1 542	1 696	1 926	-9.08%	0.33%
<b>Нетекущи активи</b>	<b>304 104</b>	<b>303 381</b>	<b>315 758</b>	<b>0.24%</b>	<b>65.38%</b>

<b>Текущи активи</b>					
Материални запаси	2 401	2 683	2 959	-10.51%	0.52%
Краткосрочни финансови активи	100 988	99 963	78 645	1.03%	21.71%
Търговски и други вземания	40 576	53 179	38 549	-23.70%	8.72%
Предплащания и други активи			8 828		
Вземания от свързани лица	9 367	3 109	3 907	201.29%	2.01%
Вземания във връзка с данъци върху дохода	133	96	43	38.54%	0.03%
Пари и парични еквиваленти	7 591	11 308	21 537	-32.87%	1.63%
<b>Текущи активи</b>	<b>161 056</b>	<b>170 338</b>	<b>154 468</b>	<b>-5.45%</b>	<b>34.62%</b>
<b>Общо активи</b>	<b>465 160</b>	<b>473 719</b>	<b>470 226</b>	<b>-1.81%</b>	<b>100.00%</b>

Нетекующите активи нарастват с 0,24% спрямо края на юни 2019г., благодарение на ръст във „вземания от свързани лица“, докато текущите отчитат спад от 5,45% основно по линия на „търговски и други вземания“, както и по линия на „пари и парични еквиваленти“.

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

Собствен капитал и пасиви	Q3 2019	Q2 2019	Q1 2019	Q3 2019/	% от СК и Пасивите към 30.09.2019 г.
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	Q2 2019	
<b>Собствен капитал</b>					
Акционерен капитал	6 486	6 486	6 486	0.00%	1.39%
Резерви	153 936	153 659	159 567	0.18%	33.09%
Неразпределена печалба	43 901	42 326	26 750	3.72%	9.44%
<b>Собствен Капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието майка</b>	<b>204 323</b>	<b>202 471</b>	<b>192 803</b>	<b>0.91%</b>	<b>43.93%</b>
Неконтролиращо участие	26 919	23 945	41 674	12.42%	5.79%
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>231 242</b>	<b>226 416</b>	<b>234 477</b>	<b>2.13%</b>	<b>49.71%</b>
<b>Пасиви</b>					
<b>Нетекучи</b>					
Пенсионни задължения към персонала	190	190	203	0.00%	0.04%
Дългосрочни финансови пасиви	144 860	150 862	149 399	-3.98%	31.14%
Задължения по финансов лизинг	126	1 028	403	-87.74%	0.03%
Търговски и други задължения	2 183	2 020	2 183	8.07%	0.47%
Отсрочени данъчни пасиви			798		
<b>Нетекучи пасиви</b>	<b>147 359</b>	<b>154 100</b>	<b>152 986</b>	<b>-4.37%</b>	<b>31.68%</b>
<b>Текущи</b>					
Пенсионни и други задължения към персонала	1 785	1 831	3 133	-2.51%	0.38%
Краткосрочни финансови пасиви	57 350	57 934	47 692	-1.01%	12.33%
Задължения по финансов лизинг	79	299	384	-73.58%	0.02%
Търговски и други задължения	26 527	30 410	32 199	-12.77%	5.70%
Краткосрочни задължения към свързани лица	818	69	145	1085.51%	0.18%
Задължения за данъци върху дохода			210		
<b>Текущи пасиви</b>	<b>86 559</b>	<b>90 543</b>	<b>83 763</b>	<b>-4.40%</b>	<b>18.61%</b>
<b>Общо пасиви</b>	<b>233 918</b>	<b>244 643</b>	<b>236 749</b>	<b>-4.38%</b>	<b>50.29%</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>	<b>465 160</b>	<b>473 719</b>	<b>471 226</b>	<b>-1.25%</b>	<b>100.00%</b>

Към 30.09.2019г. емитентът отчита неразпределен финансов резултат в размер на 43 901 хил. лв. спрямо 42 326 хил.лв. към края на месец юни 2019г.

Собственият капитал на дружеството бележи ръст от 0,91% спрямо предходното тримесечие.

Нетекущите пасиви отбелязват спад от 4,37% основно по линия на „дългосрочни финансови пасиви”.

Текущите пасиви също се понижават с 4,40%, най вече по линия на „търговски и други задължения”.

### 1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q3 2019	Q3 2018	Q2 2019	Q2 2018	Q3 2019/ Q3 2018
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	
Приходи от продажби	48 017	52 815	20 014	26 435	-9.08%
Други приходи	5 140	289	4 359	280	1678.55%
Печалба от продажба на нетекущи активи	2 935	10 081	2 916	7 930	-70.89%
Разходи за материали	-8 325	-8 461	-3 858	-4 257	-1.61%
Разходи за външни услуги	-11 761	-15 211	-4 980	-9 644	-22.68%
Разходи за персонала	-15 329	-18 810	-7 637	-11 426	-18.51%
Амортизация на нефинансови активи	-4 515	-4 834	-3 026	-3 076	-6.60%
Себестойност на продадените стоки и други текущи активи	-2 249	-2 064	-953	-903	8.96%
Промени в наличностите на готовата продукция и незавършеното производство	-330	-198	-302	-170	66.67%
Други разходи	-3 995	-2 264	-1 818	-1 488	76.46%
<b>Печалба от оперативна дейност</b>	<b>9 588</b>	<b>11 343</b>	<b>4 715</b>	<b>3 681</b>	<b>-15.47%</b>
Печалба от инвестиции	-17		-11		***
Финансови разходи	-5 849	-5 807	-3 288	-4 021	0.72%
Финансови приходи	2 133	1 217	3 954	1 056	75.27%
Други финансови позиции	3 634	113	96	237	3115.93%
<b>Печалба/(Загуба) преди данъци</b>	<b>9 489</b>	<b>6 866</b>	<b>5 466</b>	<b>953</b>	<b>38.20%</b>
<b>Печалба/(Загуба) за периода</b>	<b>9 489</b>	<b>6 866</b>	<b>5 466</b>	<b>953</b>	<b>38.20%</b>
Неконтролиращото участие	-467	2 633	-1 330	335	***
Притежателите на собствен капитал на предприятието майка	9 956	4 233	6 796	618	135.20%
<b>Друг всеобхватен доход за периода, нетно от данъци</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>42</b>	<b>***</b>
<b>Общо всеобхватен доход за периода</b>	<b>9 489</b>	<b>6 866</b>	<b>5 466</b>	<b>995</b>	<b>38.20%</b>
неконтролиращото участие	-467	2633		332	***
Притежателите на собствен капитал на предприятието майка	-9956	4233		663	***

Към края на третото тримесечие на 2019г. „Холдинг Варна“ АД реализира приходи от продажби в размер на 48 017 хил.лв., което представлява спад от 9,08% спрямо съпоставимия период на 2018г.

Прави впечатление повишението в графа „други приходи“ (5 140 хил. лв.), при което резултатът от оперативна дейност през анализирания период е печалба в размер на 9 588 хил.лв., спрямо реализирана такава от 11 343 хил.лв. през съпоставимия период на предходната година.

Финансовите приходи се покачват значително 75,27%, съчетани с увеличение във финансовите разходи от 0,72%.

В крайна сметка нетният финансов резултат на емитента е печалба в размер на 9 489 хил.лв. спрямо реализирана такава в размер на 6 866 хил. лв. през третото тримесечие на 2018 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	Q3'2019	Q2'2019	Q1'2019	Q4'2018
Текуща ликвидност	1.8606	1.8813	1.8441	1.2738
Бърза ликвидност	1.8329	1.8517	1.8088	1.2399
Незабавна ликвидност	0.0877	0.1249	0.2571	0.0725

Към 30.09.2019г. всички показатели за ликвидност бележат влошаване.

#### 1.5 Анализ на Платежеспособността

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

Платежеспособност	Q3'2019	Q2'2019	Q1'2019	Q4'2018
Дългосрочен дълг/Активи	0.3168	0.3253	0.3253	0.3508
Общ дълг/Активи	0.5029	0.5164	0.5035	0.5538
Общ дълг/Собствен капитал	1.0116	1.0680	1.0097	1.2410
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	2.0116	2.0680	2.0054	2.2410

През третото тримесечие на 2019г. всички показатели за платежеспособност 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, 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 30.09.2019г. 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 30.09.2019г. емитентът е изплатил всички дължими лихвени и главнични плащания.

#### 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 30.09.2019г. 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/

