

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/



**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: 01.10.2019 г.- 31.12.2019 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 четвъртото 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 31.12.2019г. активите на „Холдинг Варна“ АД отчитат ръст от 1,03% спрямо 30.09.2019г.

Активи	Q4 2019	Q3 2019	Q2 2019	Q4 2019/ Q3 2019	% от активите към 31.12.2019 г.
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.		
Нетекучи активи					
Имоти, машини и съоръжения	222 330	215 821	222 130	3.02%	47.31%
Инвестиционни имоти	34 373	29 014	22 930	18.47%	7.31%
Репутация	38 332	22 830	24 298	67.90%	8.16%
Други нематериални активи	19 467	2 215	2 285	778.87%	4.14%
Дългосрочни финансови активи	3 736	2 468	13 897	51.38%	0.79%
Предплащания и други активи		371	408	-100.00%	0.00%
Инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал	3 731	3 739	3 748	-0.21%	0.79%
Вземания от свързани лица	12 296	26 104	11 989	-52.90%	2.62%
Отсрочени данъчни активи	2 075	1 542	1 696	34.57%	0.44%
Нетекучи активи	336 340	304 104	303 381	10.60%	71.57%
Текущи активи					
Материални запаси	2 436	2 401	2 683	1.46%	0.52%
Краткосрочни финансови активи	71 529	100 988	99 963	-29.17%	15.22%
Търговски и други вземания	42 577	40 576	53 179	4.93%	9.06%

Предплащания и други активи	8 126			100.00%	1.73%
Вземания от свързани лица	3 229	9 367	3 109	-65.53%	0.69%
Вземания във връзка с данъци върху дохода	38	133	96	-71.43%	0.01%
Пари и парични еквиваленти	5 680	7 591	11 308	-25.17%	1.21%
Текущи активи	133 615	161 056	170 338	-17.04%	28.43%
Общо активи	469 955	465 160	473 719	1.03%	100.00%

Нетекующите активи нарастват с 10,60% спрямо края на септември 2019г., основно поради ръст в „други нематериални активи“, както и на ръст в графа „репутация“, докато текущите отчитат спад от 17,04% 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 2019	Q3 2019	Q2 2019	Q4 2019/	% от СК и Пасивите към 31.12.2019 г.
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	Q3 2019	
Собствен капитал					
Акционерен капитал	6 486	6 486	6 486	0.00%	1.38%
Резерви	158 757	153 936	153 659	3.13%	33.78%
Неразпределена печалба	25 752	43 901	42 326	-41.34%	5.48%
Собствен Капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието майка	190 995	204 323	202 471	-6.52%	40.64%
Неконтролиращо участие	41 120	26 919	23 945	52.75%	8.75%
Общо собствен капитал	232 115	231 242	226 416	0.38%	49.39%
Пасиви					
Нетекучи					
Пенсионни задължения към персонала	220	190	190	15.79%	0.05%
Дългосрочни финансови пасиви	134 394	144 860	150 862	-7.22%	28.60%
Задължения по финансов лизинг	133	126	1 028	5.56%	0.03%
Търговски и други задължения	1 267	2 183	2 020	-41.96%	0.27%
Отсрочени данъчни пасиви	883			100.00%	0.19%
Нетекучи пасиви	136 897	147 359	154 100	-7.10%	29.13%
Текущи					
Пенсионни и други задължения към персонала	3 177	1 785	1 831	77.98%	0.68%
Краткосрочни финансови пасиви	65 098	57 350	57 934	13.51%	13.85%
Задължения по финансов лизинг	388	79	299	391.14%	0.08%
Търговски и други задължения	31 475	26 527	30 410	18.65%	6.70%
Краткосрочни задължения към свързани лица	232	818	69	-71.64%	0.05%
Задължения за данъци върху дохода	573			100.00%	0.12%
Текущи пасиви	100 943	86 559	90 543	16.62%	21.48%
Общо пасиви	237 840	233 918	244 643	1.68%	50.61%
Общо собствен капитал и пасиви	469 955	465 160	473 719	1.03%	100.00%

Към 31.12.2019г. емитентът отчита неразпределен финансов резултат в размер на 25 752 хил. лв. спрямо 43 901 хил.лв. към края на месец септември 2019г.

Собственият капитал на дружеството бележи ръст от 0,38% спрямо предходното тримесечие.

Нетекущите пасиви отбелязват спад от 7,10% основно по линия на „дългосрочни финансови пасиви“.

Текущите пасиви бележат ръст от 16,62%, основно поради ръст на „краткосрочни финансови пасиви“.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q4 2019	Q4 2018	Q3 2019	Q3 2018	Q4 2019/ Q4 2018
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	
Приходи от продажби	69 713	65 828	48 017	52 815	5.90%
Други приходи	2 956	2 291	5 140	289	29.03%
Печалба от продажба на нетекущи активи	6 161	7 799	2 935	10 081	-21.00%
Промяна в справедливата ст-ст на инвестиционни имоти		30			***
Разходи за материали	-10 733	-11 400	-8 325	-8 461	-5.85%
Разходи за външни услуги	-22 501	-21 347	-11 761	-15 211	5.41%
Разходи за персонала	-27 069	-25 286	-15 329	-18 810	7.05%
Амортизация на нефинансови активи	-6 825	-6 231	-4 515	-4 834	9.53%
Себестойност на продадените стоки и други текущи активи	-2 700	-2 492	-2 249	-2 064	8.35%
Промени в наличностите на готовата продукция и незавършеното производство	-539	-280	-330	-198	92.50%
Други разходи	-3 501	-4 166	-3 995	-2 264	-15.96%
Печалба от оперативна дейност	4 962	4 746	9 588	11 343	4.55%
Печалба от инвестиции	-25	5	-17		***
Загуба от освобождаване от дъщ. друж.		-4 111			-100%
Финансови разходи	-8 277	-7 913	-5 849	-5 807	4.60%
Финансови приходи	2 505	2 199	2 133	1 217	13.92%
Други финансови позиции	958	965	3 634	113	-0.73%
Печалба/(Загуба) преди данъци	123	-4 109	9 489	6 866	***
Разходи за данъци върху дохода	-512	-709			-27.79%
Печалба/(Загуба) за периода	-389	-4 818	9 489	6 866	-91.93%
Неконтролиращото участие	-2 843	-3 687	-467	2 633	-22.89%
Притежателите на собствен капитал на предприятието майка	2 454	-1 131	9 956	4 233	***
Друг всеобхватен доход за периода, нетно от данъци	0	0	0	0	***
Общо всеобхватен доход за периода	-389	-4 818	9 489	6 866	-91.93%
Неконтролиращото участие	-2 843	-3 687	-467	2633	-22.89%
Притежателите на собствен капитал на предприятието майка	2 454	-1 131	-9956	4233	***

Към края на четвъртото тримесечие на 2019г. „Холдинг Варна“ АД реализира приходи от продажби в размер на 69 713 хил.лв., което представлява ръст от 5,90% спрямо съпоставимия период на 2018г.

Резултатът през разглеждания период е печалба от оперативна дейност в размер на 4 962 хил.лв., спрямо реализирана такава от 4 746 хил.лв. през съпоставимия период на предходната година.

Финансовите приходи се покачват с 13,92%, съчетани с увеличение във финансовите разходи от 4,60%.

В крайна сметка нетният финансов резултат на емитента е загуба в размер на 389 хил.лв. спрямо реализирана такава в размер на 4 818 хил. лв. през четвъртото 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	Q4'2019	Q3'2019	Q2'2019	Q1'2019
Текуща ликвидност	1.3237	1.8606	1.8813	1.8441
Бърза ликвидност	1.2995	1.8329	1.8517	1.8088
Незабавна ликвидност	0.0563	0.0877	0.1249	0.2571

Към 31.12.2019г. всички показатели за ликвидност бележат влошаване.

1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q4'2019	Q3'2019	Q2'2019	Q1'2019
Дългосрочен дълг/Активи	0.2913	0.3168	0.3253	0.3253
Общ дълг/Активи	0.5061	0.5029	0.5164	0.5035
Общ дълг/Собствен капитал	1.0247	1.0116	1.0680	1.0097
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	2.0247	2.0116	2.0680	2.0054

През четвъртото тримесечие на 2019г. всички показатели за платежоспособност се влошават , изключение прави само показателя за „дългосрочен дълг/активи”.

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 31.12.2019г. 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 датата на настоящият доклад 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 31.12.2019г. 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/

