



ДО
Комисия за Финансов Надзор,
ул. „Будапеша” № 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: 01.01.2020 г.- 31.03.2020 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 тримесечие на 2020г. „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 31.03.2020г. активите на „Холдинг Варна“ АД отчитат спад от 0,15% спрямо 31.12.2019г.

Активи	Q1 2020 '000 лв.	Q4 2019 '000 лв.	Q1 2020/ Q4 2019	% от активите към 31.03.2020 г.
Нетекущи активи				
Имоти, машини и съоръжения	227 941	226 405	0.68%	48.36%
Инвестиционни имоти	34 123	34 123	0.00%	7.24%
Репутация	38 127	38 127	0.00%	8.09%
Други нематериални активи	19 118	18 980	0.73%	4.06%
Инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал	3 718	3 736	-0.48%	0.79%
Финансови активи по справедлива стойност	1 887	1 579	19.51%	0.40%
Дългови инструменти по амортизационна стойност	12 487	13 596	-8.16%	2.65%
Търговски и др вземания	10 179	9 387	8.44%	2.16%
Отсрочени данъчни активи	2 227	2 227	0.00%	0.47%
Нетекущи активи	349 807	348 160	0.47%	74.22%
Текущи активи				
Материални запаси	2 473	2 437	1.48%	0.52%
Финансови активи по справедлива стойност	33 700	32 415	3.96%	7.15%
Дългови инструменти по справедлива стойност	44 415	41 252	7.67%	9.42%

Търговски и други вземания	35 919	41 919	-14.31%	7.62%
Вземания във връзка с данъци върху дохода	29	35	-17.14%	0.01%
Пари и парични еквиваленти	4 962	5 790	-14.30%	1.05%
Текущи активи	121 498	123 848	-1.90%	25.78%
Общо активи	471 305	472 008	-0.15%	100.00%

Нетекущите активи нарастват с 0,47% спрямо края на декември 2019г., основно поради ръст в „имоти, машини и съоръжения“, докато текущите отчитат спад от 1,90% основно по линия на „търговски и други вземания“.

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

Собствен капитал и пасиви	Q1 2020	Q4 2019	Q1 2020/ Q4 2019	% от СК и Пасивите към 31.03.2020 г.
	‘000 лв.	‘000 лв.		
Собствен капитал				
Акционерен капитал	6 486	6 486	0.00%	1.38%
Резерви	160 162	160 162	0.00%	33.98%
Неразпределена печалба	21 098	23 513	-10.27%	4.48%
Собствен Капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието майка	187 746	190 161	-1.27%	39.84%
Неконтролиращо участие	38 435	40 237	-4.48%	8.16%
Общо собствен капитал	226 181	230 398	-1.83%	47.99%
Пасиви				
Нетекущи				
Пенсионни задължения към персонала	205	235	-12.77%	0.04%
Дългосрочни заеми	136 612	132 515	3.09%	28.99%
Задължения по лизинг	4 225	4 369	-3.30%	0.90%
Търговски и други задължения	1 248	1 262	-1.11%	0.26%
Отсрочени данъчни пасиви	1 329	1 329	0.00%	0.28%
Нетекущи пасиви	143 619	139 710	2.80%	30.47%
Текущи				
Пенсионни и други задължения към персонала	3 018	3 349	-9.88%	0.64%
Краткосрочни финансови пасиви	58 780	64 848	-9.36%	12.47%
Задължения по лизинг	1 573	1 496	5.15%	0.33%
Търговски и други задължения	37 539	31 871	17.78%	7.96%
Задължения за данъци върху дохода	595	336	77.08%	0.13%
Текущи пасиви	101 505	101 900	-0.39%	21.54%
Общо пасиви	245 124	241 610	1.45%	52.01%
Общо собствен капитал и пасиви	471 305	472 008	-0.15%	100.00%

Към 31.03.2020г. емитентът отчита неразпределен финансов резултат в размер на 21 098 хил. лв. спрямо 23 513 хил.лв. към края на месец декември 2019г.

Собственият капитал на дружеството бележи спад от 1,27% спрямо предходното тримесечие.

Нетекущите пасиви отбелязват ръст от 2,80% основно по линия на „дългосрочни заеми“, докато текущите пасиви бележат спад от 0,39%, основно поради спад в „краткосрочни финансови пасиви“.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q1 2020	Q1 2019	Q4 2019	Q4 2018	Q1 2020/ Q1 2019
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	
Приходи от продажби	10 820	10 953	69 713	65 828	-1.21%
Други приходи	389	4 645	2 956	2 291	-91.63%
Печалба от продажба на нетекущи активи		1 966	6 161	7 799	-100.00%
Промяна в справедливата ст-ст на инвестиционни имоти				30	
Разходи за материали	-1 404	-1 628	-10 733	-11 400	-13.76%
Разходи за външни услуги	-3 913	-4 457	-22 501	-21 347	-12.21%
Разходи за персонала	-5 680	-5 719	-27 069	-25 286	-0.68%
Амортизация на нефинансови активи	-1 898	-1 657	-6 825	-6 231	14.54%
Себестойност на продадените стоки и други текущи активи	-307	-329	-2 700	-2 492	-6.69%
Промени в наличностите на готовата продукция и незавършеното производство	49	39	-539	-280	25.64%
Други разходи	-525	-1 255	-3 501	-4 166	-58.17%
Печалба от оперативна дейност	-2 469	2 558	4 962	4 746	***
Печалба от инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал	-18	-3	-25	5	500.00%
Загуба от освобождаване от дъщ. друж.				-4 111	
Финансови разходи	-1 823	-1 546	-8 277	-7 913	17.92%
Финансови приходи	600	266	2 505	2 199	125.56%
Други финансови позиции	-507	-1 106	958	965	-54.16%
Печалба/ (Загуба) преди данъци	-4 217	169	123	-4 109	***
Разходи за данъци върху дохода			-512	-709	***
Печалба/(Загуба) за периода	-4 217	169	-389	-4 818	***
Неконтролиращото участие	-1 802	-2 289	-2 843	-3 687	-21.28%
Притежателите на собствен капитал на предприятието майка	-2 415	2 458	2 454	-1 131	***

Към края на първото тримесечие на 2020г. „Холдинг Варна“ АД реализира приходи от продажби в размер на 10 820 хил.лв., което представлява спад от 1,21% спрямо съпоставимия период на 2019г.

Резултатът през разглеждания период е загуба от оперативна дейност в размер на 2 469 хил.лв., спрямо реализираната печалба от 2 558 хил.лв. през съпоставимия период на предходната година.

Финансовите приходи се покачват с 334 хил. лв., съчетани с увеличение във финансовите разходи от 277 хил. лв.

В крайна сметка нетният финансов резултат на емитента е загуба в размер на 4 217 хил.лв. спрямо реализираната печалба от 169 хил. лв. през първото тримесечие на 2019 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	Q1'2020	Q4'2019	Q2'2019
Текуща ликвидност	1.1970	1.2154	1.8813
Бърза ликвидност	1.1726	1.1915	1.8517
Незабавна ликвидност	0.0489	0.0568	0.1249

Към 31.03.2020г. всички показатели за ликвидност бележат влошаване спрямо края на предходното тримесечие.

1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q1'2020	Q4'2019	Q2'2019
Дългосрочен дълг/Активи	0.3047	0.2960	0.3253
Общ дълг/Активи	0.5201	0.5119	0.5164
Общ дълг/Собствен капитал	1.0838	1.0487	1.0805
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	2.0838	2.0487	2.0923

През първото тримесечие на 2020г. всички показатели за платежоспособност се влошават спрямо 31.12.2020 г.

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 31.03.2020г. 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 екопоселище 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 31.03.2020г. 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/

