



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: 01.04.2020 г.- 30.06.2020 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 второто 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 30.06.2020г. активите на „Холдинг Варна“ АД отчитат спад от 0,28% спрямо 31.03.2020г..

Активи	Q2 2020 ‘000 лв.	Q1 2020 ‘000 лв.	Q4 2019 ‘000 лв.	Q2 2020/ Q1 2020	% от активите към 30.06.2020 г.
Нетекущи активи					
Имоти, машини и съоръжения	229 273	227 941	226 405	0.58%	48.78%
Инвестиционни имоти	34 123	34 123	34 123	0.00%	7.26%
Репутация	38 127	38 127	38 127	0.00%	8.11%
Други нематериални активи	19 244	19 118	18 980	0.66%	4.09%
Инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал	3 713	3 718	3 736	-0.13%	0.79%
Финансови активи по справедлива стойност	1 898	1 887	1 579	0.58%	0.40%
Дългови инструменти по амортизационна стойност	12 607	12 487	13 596	0.96%	2.68%
Търговски и др. вземания	9 278	10 179	9 387	-8.85%	1.97%
Отсрочени данъчни активи	2 240	2 227	2 227	0.58%	0.48%
Нетекущи активи	350 503	349 807	348 160	0.20%	74.58%
Текущи активи					
Материални запаси	2 341	2 473	2 437	-5.34%	0.50%
Финансови активи по справедлива стойност	33 717	33 700	32 415	0.05%	7.17%

Дългови инструменти по амортизационна стойност	44 529	44 415	41 252	0.26%	9.47%
Търговски и други вземания	33 954	35 919	41 919	-5.47%	7.22%
Вземания във връзка с данъци върху дохода	58	29	35	100.00%	0.01%
Пари и парични еквиваленти	4 890	4 962	5 790	-1.45%	1.04%
Текущи активи	119 489	121 498	123 848	-1.65%	25.42%
Общо активи	469 992	471 305	472 008	-0.28%	100.00%

Нетекущите активи нарастват с 0,20% спрямо края на март 2020г., основно поради ръст в „имоти, машини и съоръжения“, докато текущите отчитат спад от 1,65% 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	Q2 2020	Q1 2020	Q4 2019	Q2 2020/ Q1 2020	% от СК и Пасивите към 30.06.2020 г.
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.		
Собствен капитал					
Акционерен капитал	6 486	6 486	6 486	0.00%	1.38%
Резерви	160 162	160 162	160 162	0.00%	34.08%
Неразпределена печалба	18 297	21 098	23 513	-13.28%	3.89%
Собствен Капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието майка	184 945	187 746	190 161	-1.49%	39.35%
Неконтролиращо участие	36 269	38 435	40 237	-5.64%	7.72%
Общо собствен капитал	221 214	226 181	230 398	-2.20%	47.07%
Пасиви					
Нетекущи					
Пенсионни задължения към персонала	201	205	235	-1.95%	0.04%
Дългосрочни заеми	138 147	136 612	132 515	1.12%	29.39%
Задължения по лизинг	4 195	4 225	4 369	-0.71%	0.89%
Търговски и други задължения	1 256	1 248	1 262	0.64%	0.27%
Отсрочени данъчни пасиви	1 319	1 329	1 329	-0.75%	0.28%
Нетекущи пасиви	145 118	143 619	139 710	1.04%	30.88%
Текущи					
Пенсионни и други задължения към персонала	2 483	3 018	3 349	-17.73%	0.53%
Краткосрочни финансови пасиви	58 246	58 780	64 848	-0.91%	12.39%
Задължения по лизинг	1 551	1 573	1 496	-1.40%	0.33%
Търговски и други задължения	40 886	37 539	31 871	8.92%	8.70%
Задължения за данъци върху дохода	494	595	336	-16.97%	0.11%
Текущи пасиви	103 660	101 505	101 900	2.12%	22.06%
Общо пасиви	248 778	245 124	241 610	1.49%	52.93%
Общо собствен капитал и пасиви	469 992	471 305	472 008	-0.28%	100.00%

Към 30.06.2020г. емитентът отчита неразпределен финансов резултат в размер на 18 297 хил. лв. спрямо 21 098 хил.лв. към края на месец март 2020г.

Собственият капитал на дружеството бележи спад от 2,20% спрямо предходното тримесечие.

Нетекущите пасиви отбелязват ръст от 1,04% основно по линия на „дългосрочни заеми“, както и при текущите пасиви се отчита ръст от 2,12%, основно поради ръст в „търговски и други задължения“.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q2 2020	Q2 2019	Q1 2020	Q1 2019	Q2 2020/ Q1 2020
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	
Приходи от продажби	18 730	20 014	10 820	10 953	-6.42%
Други приходи	556	4 359	389	4 645	-87.24%
Печалба от продажба на нетекущи активи		2 916		1 966	-100.00%
Разходи за материали	-2 211	-3 858	-1 404	-1 628	-42.69%
Разходи за външни услуги	-8 010	-4 980	-3 913	-4 457	60.84%
Разходи за персонала	-10 104	-7 637	-5 680	-5 719	32.30%
Амортизация на нефинансови активи	-3 766	-3 026	-1 898	-1 657	24.45%
Себестойност на продадените стоки и други текущи активи	-504	-953	-307	-329	-47.11%
Промени в наличностите на готовата продукция и незавършеното производство	-44	-302	49	39	-85.43%
Други разходи	-1 318	-1 818	-525	-1 255	-27.50%
Печалба от оперативна дейност	-6 671	4 715	-2 469	2 558	***
Печалба от инвестиции, отчетани по метода на собствения капитал	-23	-11	-18	-3	109.09%
Финансови разходи	-3 700	-3 288	-1 823	-1 546	12.53%
Финансови приходи	1 184	3 954	600	266	-70.06%
Други финансови позиции	6	96	-507	-1 106	-93.75%
Печалба/ (Загуба) преди данъци	-9 204	5 466	-4 217	169	***
Печалба/(Загуба) за периода	-9 204	5 466	-4 217	169	***
данък върху дохода отнасящ се до компонентите на др всеобхватен доход	20				***
Друг всеобхватен доход за периода, нетно от данъци	20	0	0	0	***
Общо всеобхватен доход за периода	-9 184	5 466	-4 217	169	***
неконтролиращото участие	-3 968	-1 330	-1 802	-2 289	198.35%
Притежателите на собствен капитал на предприятието майка	-5 216	6 796	-2 415	2 458	***

Към края на второто тримесечие на 2020г. „Холдинг Варна“ АД реализира приходи от продажби в размер на 18 730 хил.лв., което представлява спад от 6,42% спрямо съпоставимия период на 2019г.

Резултатът през разглеждания период е загуба от оперативна дейност в размер на 6 671 хил.лв., спрямо реализираната печалба от 4 715 хил.лв. през съпоставимия период на предходната година.

Финансовите приходи намаляват с 70,06%, съчетани с увеличение във финансовите разходи от 12,53%.

В крайна сметка нетният финансов резултат на емитента е загуба в размер на 9 184 хил.лв. спрямо реализираната печалба от 5 466 хил. лв. през второто 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	Q2'2020	Q1'2020	Q4'2019	Q3'2019
Текуща ликвидност	1.1527	1.1970	1.2154	1.8606
Бърза ликвидност	1.1301	1.1726	1.1915	1.8329
Незабавна ликвидност	0.0472	0.0489	0.0568	0.0877

Към 30.06.2020г. всички показатели за ликвидност бележат влошаване спрямо края на предходното тримесечие.

1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q2'2020	Q1'2020	Q4'2019	Q3'2019
Дългосрочен дълг/Активи	0.3088	0.3047	0.2960	0.3168
Общ дълг/Активи	0.5293	0.5201	0.5119	0.5029
Общ дълг/Собствен капитал	1.1246	1.0838	1.0487	1.0116
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	2.1246	2.0838	2.0487	2.0116

През второто тримесечие на 2020г. всички показатели за платежоспособност се влошават, спрямо 31.03.2020 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 30.06.2020г. 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 екооселище 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 30.06.2020г. 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/

