

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: 01.07.2020 г.- 30.09.2020 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 третото 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 30.09.2020г. активите на „Холдинг Варна“ АД отчитат ръст от 0,32% спрямо 30.06.2020г.

| Активи | Q3 2020 | Q2 2020 | Q1 2020 | Q3 2020/ | % от активите към 30.09.2020г. |
|---|----------------|----------------|----------------|--------------|--------------------------------------|
| | ‘000 лв. | ‘000 лв. | ‘000 лв. | Q2 2020 | |
| Имоти, машини и съоръжения | 228 195 | 229 273 | 227 941 | -0.47% | 48.40% |
| Инвестиционни имоти | 34 317 | 34 123 | 34 123 | 0.57% | 7.28% |
| Репутация | 38 127 | 38 127 | 38 127 | 0.00% | 8.09% |
| Други нематериални активи | 19 455 | 19 244 | 19 118 | 1.10% | 4.13% |
| Инвест., отчитани по метода на собств. кап. | 3 698 | 3 713 | 3 718 | -0.40% | 0.78% |
| Финансови активи по справедлива стойност | 1 921 | 1 898 | 1 887 | 1.21% | 0.41% |
| Дългови инструменти по амортиз. стойност | 12 724 | 12 607 | 12 487 | 0.93% | 2.70% |
| Търговски и др. вземания | 10 056 | 9 278 | 10 179 | 8.39% | 2.13% |
| Отсрочени данъчни активи | 2 200 | 2 240 | 2 227 | -1.79% | 0.47% |
| Нетекучи активи | 350 693 | 350 503 | 349 807 | 0.05% | 74.38% |
| Материални запаси | 1 659 | 2 341 | 2 473 | -29.13% | 0.35% |
| Финансови активи по справедлива стойност | 33 247 | 33 717 | 33 700 | -1.39% | 7.05% |
| Дългови инструменти по амортиз. стойност | 37 232 | 44 529 | 44 415 | -16.39% | 7.90% |
| Търговски и други вземания | 39 655 | 33 954 | 35 919 | 16.79% | 8.41% |
| Вземания във връзка с данъци върху дохода | 78 | 58 | 29 | 34.48% | 0.02% |
| Пари и парични еквиваленти | 8 923 | 4 890 | 4 962 | 82.47% | 1.89% |
| Текущи активи | 120 794 | 119 489 | 121 498 | 1.09% | 25.62% |
| Общо активи | 471 487 | 469 992 | 471 305 | 0.32% | 100.00% |

Нетекущите активи нарастват с 0,05% спрямо края на юни 2020г., основно поради ръст в „търговски и други вземания“.

Текущите също отчитат ръст от 1,09% основно по линия на „търговски и други вземания“ и „пари и парични еквиваленти“

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

| Собствен капитал и пасиви | Q3 2020 | Q2 2020 | Q1 2020 | Q3 2020/ Q2 2020 | % от СК и Пасивите към 30.09.2020 г. |
|---|----------------|----------------|----------------|---------------------|---|
| | ‘000 лв. | ‘000 лв. | ‘000 лв. | | |
| Собствен капитал | | | | | |
| Акционерен капитал | 6 486 | 6 486 | 6 486 | 0.00% | 1.38% |
| Резерви | 160 141 | 160 162 | 160 162 | -0.01% | 33.97% |
| Неразпределена печалба | 19 523 | 18 297 | 21 098 | 6.70% | 4.14% |
| Собствен Капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието майка | 186 150 | 184 945 | 187 746 | 0.65% | 39.48% |
| Неконтролиращо участие | 37 033 | 36 269 | 38 435 | 2.11% | 7.85% |
| Общо собствен капитал | 223 183 | 221 214 | 226 181 | 0.89% | 47.34% |
| Пасиви | | | | | |
| Пенсионни задължения към персонала | 219 | 201 | 205 | 8.96% | 0.05% |
| Дългосрочни заеми | 136 725 | 138 147 | 136 612 | -1.03% | 29.00% |
| Задължения по лизинг | 3 512 | 4 195 | 4 225 | -16.28% | 0.74% |
| Търговски и други задължения | 1 258 | 1 256 | 1 248 | 0.16% | 0.27% |
| Отсрочени данъчни пасиви | 1 319 | 1 319 | 1 329 | 0.00% | 0.28% |
| Нетекущи пасиви | 143 033 | 145 118 | 143 619 | -1.44% | 30.34% |
| Пенсионни и други задълж. към персонала | 2 708 | 2 483 | 3 018 | 9.06% | 0.57% |
| Краткосрочни финансови пасиви | 60 185 | 58 246 | 58 780 | 3.33% | 12.76% |
| Задължения по лизинг | 1 536 | 1 551 | 1 573 | -0.97% | 0.33% |
| Търговски и други задължения | 40 603 | 40 886 | 37 539 | -0.69% | 8.61% |
| Задължения за данъци върху дохода | 239 | 494 | 595 | -51.62% | 0.05% |
| Текущи пасиви | 105 271 | 103 660 | 101 505 | 1.55% | 22.33% |
| Общо пасиви | 248 304 | 248 778 | 245 124 | -0.19% | 52.66% |
| Общо собствен капитал и пасиви | 471 487 | 469 992 | 471 305 | 0.32% | 100.00% |

Към 30.09.2020г. емитентът отчита неразпределен финансов резултат в размер на 19 523 хил. лв. спрямо 18 297 хил.лв. към края на месец юни 2020г.

Собственият капитал на дружеството бележи ръст от 0,89% спрямо предходното тримесечие.

Нетекущите пасиви отбелязват спад от 1,44% основно по линия на „дългосрочни заеми“, докато при текущите пасиви се отчита ръст от 1,55%, основно поради ръст в „краткосрочни финансови пасиви“.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

| | Q3 2020 | Q3 2019 | Q3 2020 / |
|---|---------------|--------------|------------|
| | '000 лв. | '000 лв. | Q3 2019 |
| Приходи от продажби | 37 302 | 48 017 | -22.32% |
| Други приходи | 2 120 | 5 140 | -58.75% |
| Печалба от продажба на нетекущи активи | 17 | 2 935 | -99.42% |
| Разходи за материали | -5 328 | -8 325 | -36.00% |
| Разходи за външни услуги | -12 674 | -11 761 | 7.76% |
| Разходи за персонала | -15 222 | -15 329 | -0.70% |
| Амортизация на нефинансови активи | -5 623 | -4 515 | 24.54% |
| Себестойност на продадените стоки и други текущи активи | -1 458 | -2 249 | -35.17% |
| Промени в наличностите на готовата продукция и незавършеното производство | -68 | -330 | -79.39% |
| Други разходи | -2 561 | -3 995 | -35.89% |
| Печалба от оперативна дейност | -3 495 | 9 588 | *** |
| Печалба от инвестиции, отчитани по метода на собств. кап. | -36 | -17 | 111.76% |
| Финансови разходи | -5 473 | -5 849 | -6.43% |
| Финансови приходи | 1 762 | 2 133 | -17.39% |
| Други финансови позиции | 46 | 3 634 | -98.73% |
| Печалба/ (Загуба) преди данъци | -7 196 | 9 489 | *** |
| Разходи за данъци върху дохода | -17 | | |
| Печалба/(Загуба) за периода | -7 213 | 9 489 | *** |
| Неконтролиращото участие | -3 204 | -467 | 586.08% |
| Притежателите на собствен капитал на предприятието майка | -4 009 | 9 956 | *** |

Към края на третото тримесечие на 2020г. „Холдинг Варна“ АД реализира приходи от продажби в размер на 37 302 хил.лв., което представлява спад от 22,32% спрямо съпоставимия период на 2019г.

Резултатът през разглеждания период е загуба от оперативна дейност в размер на 3 495 хил. лв., спрямо реализираната печалба от 9 588 хил.лв. през съпоставимия период на предходната година.

Финансовите приходи намаляват с 17,39%., както и при финансовите разходи се наблюдава спад от 6,43%.

В крайна сметка финансовият резултат на емитента към 30.09.2020г. е загуба в размер на 7 213 хил.лв. спрямо реализираната печалба от 9 489 хил. лв. през третото 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 | Q3'2020 | Q2'2020 | Q1'2020 |
|--------------------------|---------|---------|---------|
| Текуща ликвидност | 1.1475 | 1.1527 | 1.1970 |
| Бърза ликвидност | 1.1317 | 1.1301 | 1.1726 |
| Незабавна ликвидност | 0.0848 | 0.0472 | 0.0489 |

С изключение на показателя за текуща ликвидност, към 30.09.2020г. всички показатели за ликвидност бележат подобрене 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 | Q3'2020 | Q2'2020 | Q1'2020 |
|---|---------|---------|---------|
| Дългосрочен дълг/Активи | 0.3034 | 0.3088 | 0.3047 |
| Общ дълг/Активи | 0.5266 | 0.5293 | 0.5201 |
| Общ дълг/Собствен капитал | 1.1126 | 1.1246 | 1.0838 |
| Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал) | 2.1126 | 2.1246 | 2.0838 |

През третото тримесечие на 2020г. всички показатели за платежоспособност бележат подобрене спрямо 30.09.2020 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 30.09.2020г. 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 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.

Емитентът е извършил дължимите към края на разглежданото тримесечие на 2020г лихвени и главнични 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 30.09.2020г. 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/

