



ДО
Комисия за Финансов Надзор,
ул. „Будапеща“ № 16,
гр. София – 1000

КОПИЕ ДО
„Българска Фондова Бурса“ 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: 01.10.2020 г.- 31.12.2020 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 четвъртото 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 31.12.2020г. активите на „Холдинг Варна“ АД отчитат спад от 0,34% спрямо 30.09.2020г.

Активи	Q4 2020	Q3 2020	Q2 2020	Q4 2020/ Q3 2020	% от активите към 31.12.2020 г.
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.		
Имоти, машини и съоръжения	212 791	228 195	229 273	-6.75%	45.29%
Инвестиционни имоти	35 299	34 317	34 123	2.86%	7.51%
Репутация	38 127	38 127	38 127	0.00%	8.11%
Други нематериални активи	19 483	19 455	19 244	0.14%	4.15%
Инвестиции, отчитани по метода на СК	3 674	3 698	3 713	-0.65%	0.78%
Финансови активи по справедлива стойност	2 422	1 921	1 898	26.08%	0.52%
Дългови инструменти по амортиз. стойност	12 333	12 724	12 607	-3.07%	2.62%
Търговски и др. вземания		10 056	9 278	-100.00%	0.00%
Отсрочени данъчни активи	2 560	2 200	2 240	16.36%	0.54%
Нетекущи активи	326 689	350 693	350 503	-6.84%	69.53%
Материални запаси	1 427	1 659	2 341	-13.98%	0.30%
Финансови активи по справедлива стойност	33 422	33 247	33 717	0.53%	7.11%
Дългови инструменти по амортиз. стойност	37 767	37 232	44 529	1.44%	8.04%
Търговски и други вземания	46 899	39 655	33 954	18.27%	9.98%
Вземания във връзка с данъци върху дохода	17	78	58	-78.21%	0.00%
Нетекущи активи държани за продажба	15 440			***	3.29%
Пари и парични еквиваленти	8 223	8 923	4 890	-7.84%	1.75%
Текущи активи	143 195	120 794	119 489	18.54%	30.47%
Общо активи	469 884	471 487	469 992	-0.34%	100.00%

Нетекущите активи намаляват с 6,84% спрямо края на септември 2020г., основно поради спад в „търговски и други вземания“ и „имоти машини и съоразения“, докато текущите активи отчитат ръст от 18,54% основно по линия на „Нетекущи активи държани за продажба“ и „търговски и други вземания“.

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

Собствен капитал и пасиви	Q4 2020	Q3 2020	Q2 2020	Q4 2020/ Q3 2020	% от СК и Пасивите към 31.12.2020 г.
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.		
Собствен капитал					
Акционерен капитал	6 486	6 486	6 486	0.00%	1.38%
Резерви	160 540	160 141	160 162	0.25%	34.17%
Неразпределена печалба	18 751	19 523	18 297	-3.95%	3.99%
Собствен Капитал, отнасящ се до собств. на предприятието майка	185 777	186 150	184 945	-0.20%	39.54%
Неконтролиращо участие	36 703	37 033	36 269	-0.89%	7.81%
Общо собствен капитал	222 480	223 183	221 214	-0.31%	47.35%
Пасиви					
Пенсионни задължения към персонала	206	219	201	-5.94%	0.04%
Дългосрочни заеми	135 752	136 725	138 147	-0.71%	28.89%
Задължения по лизинг	3 303	3 512	4 195	-5.95%	0.70%
Търговски и други задължения	1 258	1 258	1 256	0.00%	0.27%
Отсрочени данъчни пасиви	1 466	1 319	1 319	11.14%	0.31%
Нетекущи пасиви	141 985	143 033	145 118	-0.73%	30.22%
Пенсионни и други з-ния към персонала	2 237	2 708	2 483	-17.39%	0.48%
Краткосрочни финансови пасиви	60 798	60 185	58 246	1.02%	12.94%
Задължения по лизинг	1 562	1 536	1 551	1.69%	0.33%
Търговски и други задължения	40 649	40 603	40 886	0.11%	8.65%
Задължения за данъци върху дохода	173	239	494	-27.62%	0.04%
Текущи пасиви	105 419	105 271	103 660	0.14%	22.44%
Общо пасиви	247 404	248 304	248 778	-0.36%	52.65%
Общо собствен капитал и пасиви	469 884	471 487	469 992	-0.34%	100.00%

Към 31.12.2020г. емитентът отчита неразпределен финансов резултат в размер на 18 751 хил. лв. спрямо 19 523 хил.лв. към края на месец септември 2020г., с което собственият капитал на дружеството бележи спад от 0,2% спрямо предходното тримесечие.

Нетекущите пасиви отбелязват спад от 0,73% основно по линия на „дългосрочни заеми“, докато при текущите пасиви се отчита ръст от 0,14%, основно поради ръст в „краткосрочни финансови пасиви“.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q4 2020	Q4 2019	Q3 2020	Q3 2019	Q4 2020/ Q4 2019
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	
Приходи от продажби	47 983	69 938	37 302	48 017	-31.39%
Други приходи	5 188	2 512	2 120	5 140	106.53%
Печалба от продажба на нетекущи активи	37	3 983	17	2 935	-99.07%
Промяна в справедливата ст-ст на инвестиционни имоти	564	939			-39.94%
Разходи за материали	-6 672	-10 774	-5 328	-8 325	-38.07%
Разходи за външни услуги	-17 327	-22 001	-12 674	-11 761	-21.24%
Разходи за персонала	-19 935	-27 195	-15 222	-15 329	-26.70%
Амортизация на нефинанс. активи	-7 072	-7 510	-5 623	-4 515	-5.83%
Себестойност на продадените стоки и други текущи активи	-1 651	-2 777	-1 458	-2 249	-40.55%
Промени в наличностите на готовата продукция и незавършеното производство	-80	-539	-68	-330	-85.16%
Други разходи	-3 196	-3 810	-2 561	-3 995	-16.12%
Печалба от оперативна дейност	-2 161	2 766	-3 495	9 588	***
Печалба от инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал	-60	-23	-36	-17	160.87%
Финансови разходи	-7 451	-8 363	-5 473	-5 849	-10.91%
Финансови приходи	3 125	2 548	1 762	2 133	22.65%
Други финансови позиции	-1 419	1 139	46	3 634	***
Печалба/ (Загуба) преди данъци	-7 966	-1 933	-7 196	9 489	312.11%
Разходи за данъци върху дохода	8	-867	-17		***
Печалба/(Загуба) за периода	-7 958	-2 800	-7 213	9 489	184.21%
Неконтролиращото участие	-3 534	-2 522	-3 204	-467	40.13%
Притежателите на собствен капитал на предприятието майка	-4 424	-278	-4 009	9 956	1491.37%

Към края на четвъртото тримесечие на 2020г. „Холдинг Варна“ АД реализира приходи от продажби в размер на 47 983 хил.лв., което представлява спад от 31,39% спрямо съпоставимия период на 2019г.

Резултатът през разглеждания период е загуба от оперативна дейност в размер на 2 161 хил. лв., спрямо реализираната печалба от 2 766 хил.лв. през съпоставимия период на предходната година.

Финансовите приходи нарастват с 22,65%. съчетани със спад при финансовите разходи с 10,91%.

В крайна сметка финансовият резултат на емитента към 31.12.2020г. е загуба в размер на 7 958 хил.лв. спрямо реализираната загуба от 2 800 хил. лв. през четвъртото 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	Q4'2020	Q3'2020	Q2'2020
Текуща ликвидност	1.3583	1.1475	1.1527
Бърза ликвидност	1.3448	1.1317	1.1301
Незабавна ликвидност	0.0780	0.0848	0.0472

С изключение на показателя за незабавна ликвидност, към 31.12.2020г. всички показатели за ликвидност бележат подобрене спрямо края на предходното тримесечие на 2020г.

1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q4'2020	Q3'2020	Q2'2020
Дългосрочен дълг/Активи	0.3022	0.3034	0.3088
Общ дълг/Активи	0.5265	0.5266	0.5293
Общ дълг/Собствен капитал	1.1120	1.1126	1.1246
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	2.1120	2.1126	2.1246

През четвъртото 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, ипотeka 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 31.12.2020г. 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.

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 31.12.2020г. 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/

