



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: 01.01.2021 г.- 31.03.2021 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 2021г. „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 31.03.2021г. активите на „Холдинг Варна“ АД отчитат спад от 0,76% спрямо 31.12.2020г.

Активи	Q1 2021	Q4 2020	Q3 2020	Q1 2021/	% от активите към 31.03.2021 г.
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	Q4 2020	
Имоти, машини и съоръжения	212 569	212 557	228 195	0.01%	45.96%
Инвестиционни имоти	34 654	34 618	34 317	0.10%	7.49%
Репутация	38 127	38 127	38 127	0.00%	8.24%
Други нематериални активи	19 577	19 490	19 455	0.45%	4.23%
Инвестиции, отчитани по метода на СК	3 661	3 679	3 698	-0.49%	0.79%
Финансови активи по справедлива стойност	2 433	1 536	1 921	58.40%	0.53%
Дългови инструменти по амортиз. стойност	11 892	12 376	12 724	-3.91%	2.57%
Търговски и др. вземания		405	10 056	-100.00%	0.00%
Отсрочени данъчни активи	2 933	2 512	2 200	16.76%	0.63%
Нетекущи активи	325 846	325 300	350 693	0.17%	70.45%
Материални запаси	1 484	1 422	1 659	4.36%	0.32%
Финансови активи по справедлива стойност	33 980	33 990	33 247	-0.03%	7.35%
Дългови инструменти по амортиз. стойност	37 629	37 834	37 232	-0.54%	8.14%
Търговски и други вземания	41 732	42 781	39 655	-2.45%	9.02%
Вземания във връзка с данъци върху дохода	20	17	78	17.65%	0.00%
Пари и парични еквиваленти	6 323	8 222	8 923	-23.10%	1.37%
Текущи активи	121 168	124 266	120 794	-2,49%	26.20%
Активи, класифицирани за продажба	15 469	16 490		6.03%	3.35%
Общо активи	462 510	466 056	471 487	-0.76%	100.00%

Нетекущите активи нарастват с 0,17% спрямо края на декември 2020г., основно поради ръст във „финансови активи по справедлива стойност“ и „отсрочени данъчни активи“, докато текущите активи отчитат спад от 2,49% 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	Q1 2021	Q4 2020	Q3 2020	Q1 2021/ Q4 2020	% от СК и Пасивите към 31.03.2021 г.
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.		
Собствен капитал					
Акционерен капитал	6 486	6 486	6 486	0.00%	1.40%
Резерви	160 686	160 686	160 141	0.00%	34.74%
Неразпределена печалба	15 925	15 792	19 523	0.84%	3.44%
Собствен Капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието майка	183 097	182 964	186 150	0.07%	39.59%
Неконтролиращо участие	35 389	36 166	37 033	-2.15%	7.65%
Общо собствен капитал	218 486	219 130	223 183	-0.29%	47.24%
Пасиви					
Нетекущи					
Пенсионни задължения към персонала	179	180	219	-0.56%	0.04%
Дългосрочни заеми	137 143	135 216	136 725	1.43%	29.65%
Задължения по лизинг	2 945	3 385	3 512	-13.00%	0.64%
Търговски и други задължения	631	628	1 258	0.48%	0.14%
Отсрочени данъчни пасиви	2 535	2 192	1 319	15.65%	0.55%
Нетекущи пасиви	143 433	141 601	143 033	1.29%	31.01%
Текущи					
Пенсионни и други задължения към персонала	2 111	2 321	2 708	-9.05%	0.46%
Краткосрочни финансови пасиви	59 724	61 375	60 185	-2.69%	12.91%
Задължения по лизинг	1 524	597	1 536	155.28%	0.33%
Търговски и други задължения	37 093	39 856	40 603	-6.93%	8.02%
Задължения за данъци върху дохода	139	170	239	-18.24%	0.03%
Текущи пасиви	100 591	105 319	105 271	-4.49%	21.75%
Пасиви включени в групата за освобождаване		6		-100.00%	0.00%
Общо пасиви	244 024	245 926	248 304	-0.77%	52.76%
Общо собствен капитал и пасиви	462 510	465 056	471 487	-0.55%	100.00%

Към 31.03.2021г. емитентът отчита неразпределен финансов резултат в размер на 15 925 хил. лв. спрямо 15 792 хил.лв. към края на месец декември 2020г., с което акционерният собствен капитал на дружеството бележи ръст от 0,07% спрямо предходното тримесечие.

Нетекущите пасиви отбелязват ръст от 1,29% основно по линия на „дългосрочни заеми“, докато при текущите пасиви се отчита спад от 4,49%, основно поради спад в „търговски и други задължения“ и „краткосрочни финансови пасиви“.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q1 2021	Q1 2020	Q4 2020	Q4 2019	Q1 2021/ Q1 2020
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	
Приходи от продажби	8 963	10 820	47 983	69 938	-17.16%
Други приходи	1 804	389	5 188	2 512	363.75%
Печалба от продажба на нетекущи активи			37	3 983	***
Промяна в справедливата ст-ст на инвестиционни имоти			564	939	***
Разходи за материали	-847	-1 404	-6 672	-10 774	-39.67%
Разходи за външни услуги	-3 336	-3 913	-17 327	-22 001	-14.75%
Разходи за персонала	-4 446	-5 680	-19 935	-27 195	-21.73%
Амортизация на нефинансови активи	-1 755	-1 898	-7 072	-7 510	-7.53%
Себестойност на продадените стоки и други текущи активи	-254	-307	-1 651	-2 777	-17.26%
Промени в наличностите на готовата продукция и незавършеното производство	20	49	-80	-539	-59.18%
Други разходи	-2 026	-525	-3 196	-3 810	285.90%
Печалба от оперативна дейност	-1 877	-2 469	-2 161	2 766	-23.98%
Печалба от инвестиции, отчетани по метода на собствения капитал	-18	-18	-60	-23	0.00%
Печалба/Загуба от освобождаване от дъщ. друж.	2 006				***
Финансови разходи	-1 529	-1 823	-7 451	-8 363	-16.13%
Финансови приходи	562	600	3 125	2 548	-6.33%
Други финансови позиции	131	-507	-1 419	1 139	***
Печалба/ (Загуба) преди данъци	-725	-4 217	-7 966	-1 933	-82.81%
Разходи за данъци върху дохода	92		8	-867	***
Печалба/(Загуба) за периода	-633	-4 217	-7 958	-2 800	-84.99%
Неконтролиращото участие		-1 802	-3 534	-2 522	-100.00%
Притежателите на собствен капитал на предприятието майка		-2 415	-4 424	-278	-100.00%
Общо всеобхватен доход за периода	-633	-4 217	-7 958	-2 800	-84.99%
Неконтролиращото участие	-777	-1 802	-3 534	-2 522	-56.88%
Притежателите на собствен капитал на предприятието майка	144	-2 415	-4 424	-278	***

Към края на първото тримесечие на 2021г. „Холдинг Варна“ АД реализира приходи от продажби в размер на 8 963 хил.лв., което представлява спад от 17,16% спрямо съпоставимия период на 2020г.

Резултатът през разглеждания период е загуба от оперативна дейност в размер на 1 877 хил. лв., спрямо загубата от 2 469 хил.лв. през съпоставимия период на предходната година.

Финансовите приходи намаляват с 6,33%. съчетани със спад при финансовите разходи с 16,13%.

В крайна сметка финансовият резултат на емитента към 31.03.2021г. е загуба в размер на 633 хил.лв. спрямо реализираната загуба от 4 217 хил. лв. през първото тримесечие на 2020 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	Q1'2021	Q4'2020	Q3'2020
Текуща ликвидност	1.2046	1.1799	1.1475
Бърза ликвидност	1.1898	1.1664	1.1317
Незабавна ликвидност	0.0629	0.0781	0.0848

С изключение на показателя за незабавна ликвидност, към 31.03.2021г. всички показатели за ликвидност бележат подобрене спрямо края на предходното тримесечие на 2020г.

1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q1'2021	Q4'2020	Q3'2020
Дългосрочен дълг/Активи	0.3101	0.3038	0.3034
Общ дълг/Активи	0.5276	0.5277	0.5266
Общ дълг/Собствен капитал	1.1169	1.1223	1.1126
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	2.1169	2.1268	2.1126

С изключение на показателят дългосрочен дълг/активи, през първото тримесечие на 2021г. всички показатели за платежоспособност бележат подобрене 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 31.03.2021г. 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 екоелище 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 настоящия отчет емитентът е извършил дължимите 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 31.03.2021г. 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/

