



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: 01.04.2021 г.- 30.06.2021 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 второто 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 30.06.2021г. активите на „Холдинг Варна“ АД отчитат спад от 1,14% спрямо 31.03.2021г.

Активи	Q2 2021 ‘000 лв.	Q1 2021 ‘000 лв.	Q4 2020 ‘000 лв.	Q2 2021/ Q1 2021	% от активите към 30.06.2021 г.
<b>Нетекучи активи</b>					
Имоти, машини и съоръжения	212 450	212 569	212 557	-0.06%	45.42%
Инвестиционни имоти	34 667	34 654	34 618	0.04%	7.41%
Репутация	38 127	38 127	38 127	0.00%	8.15%
Други нематериални активи	19 671	19 577	19 490	0.48%	4.21%
Инвестиции, отчитани по метода на СК	3 645	3 661	3 679	-0.44%	0.78%
Финансови активи по справедлива с-ст	2 255	2 433	1 536	-7.32%	0.48%
Дългови инструменти по амортиз. стойност	11 877	11 892	12 376	-0.13%	2.54%
Търговски и др. вземания			405		***
Отсрочени данъчни активи	2 984	2 933	2 512	1.74%	0.64%
<b>Нетекучи активи</b>	<b>325 676</b>	<b>325 846</b>	<b>325 300</b>	<b>-0.05%</b>	<b>69.62%</b>
<b>Текущи активи</b>					
Материални запаси	1 793	1 484	1 422	20.82%	0.38%
Финансови активи по справедлива с-ст	34 617	33 980	33 990	1.87%	7.40%
Дългови инструменти по амортиз. стойност	41 337	37 629	37 834	9.85%	8.84%
Търговски и други вземания	40 187	41 732	42 781	-3.70%	8.59%
Вземания във връзка с данъци в-у дохода	56	20	17	180.00%	0.01%
Пари и парични еквиваленти	8 688	6 323	8 222	37.40%	1.86%
<b>Текущи активи</b>	<b>126 678</b>	<b>121 168</b>	<b>124 266</b>	<b>4.55%</b>	<b>27.08%</b>
Активи, класифицирани за продажба	15 440	15 496	16 490	-0.36%	3.30%
<b>Общо активи</b>	<b>467 794</b>	<b>462 510</b>	<b>466 056</b>	<b>1.14%</b>	<b>100.00%</b>

Нетекущите активи намаляват с 0,05% спрямо края на март 2021г., основно поради спад във „финансови активи по справедлива стойност“, както и текущите активи отчитат ръст от 4,55% основно по линия на „дългови инструменти по амортизационна стойност“.

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

Собствен капитал и пасиви	Q2 2021	Q1 2021	Q4 2020	Q2 2021/ Q1 2021	% от СК и Пасивите към 30.06.2021 г.
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.		
<b>Собствен капитал</b>					
Акционерен капитал	6 486	6 486	6 486	0.00%	1.39%
Резерви	160 694	160 686	160 686	0.00%	34.35%
Неразпределена печалба	15 772	15 925	15 792	-0.96%	3.37%
<b>Собствен Капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието майка</b>	<b>182 952</b>	<b>183 097</b>	<b>182 964</b>	<b>-0.08%</b>	<b>39.11%</b>
Неконтролиращо участие	34 755	35 389	36 166	-1.79%	7.43%
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>217 707</b>	<b>218 486</b>	<b>219 130</b>	<b>-0.36%</b>	<b>46.54%</b>
<b>Пасиви</b>					
<b>Нетекущи</b>					0.00%
Пенсионни задължения към персонала	179	179	180	0.00%	0.04%
Дългосрочни заеми	139 267	137 143	135 216	1.55%	29.77%
Задължения по лизинг	2 794	2 945	3 385	-5.13%	0.60%
Търговски и други задължения	628	631	628	-0.48%	0.13%
Отсрочени данъчни пасиви	2 535	2 535	2 192	0.00%	0.54%
<b>Нетекущи пасиви</b>	<b>145 403</b>	<b>143 433</b>	<b>141 601</b>	<b>1.37%</b>	<b>31.08%</b>
<b>Текущи</b>					0.00%
Пенсионни и др. з-ния към персонала	2 605	2 111	2 321	23.40%	0.56%
Краткосрочни финансови пасиви	61 627	59 724	61 375	3.19%	13.17%
Задължения по лизинг	1 502	1 524	597	-1.44%	0.32%
Търговски и други задължения	38 947	37 093	39 856	5.00%	8.33%
Задължения за данъци върху дохода	3	139	170	-97.84%	0.00%
<b>Текущи пасиви</b>	<b>104 684</b>	<b>100 591</b>	<b>105 319</b>	<b>4.07%</b>	<b>22.38%</b>
Пасиви включени в групата за освобождаване			6		0.00%
<b>Общо пасиви</b>	<b>250 087</b>	<b>244 024</b>	<b>246 926</b>	<b>2.48%</b>	<b>53.46%</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>	<b>467 794</b>	<b>462 510</b>	<b>466 056</b>	<b>1.14%</b>	<b>100.00%</b>

Към 30.06.2021г. емитентът отчита неразпределен финансов резултат в размер на 15 772 хил. лв. спрямо 15 925 хил.лв. към края на месец март 2021 г., с което акционерният собствен капитал на дружеството бележи спад от 0,08% спрямо предходното тримесечие.

Нетекущите пасиви отбелязват ръст от 1,37% основно по линия на „дългосрочни заеми“, докато при текущите пасиви се отчита ръст от 4,07%, основно поради ръст в „търговски и други задължения“ и „краткосрочни финансови пасиви“.

### 1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q2 2021	Q2 2020	Q1 2021	Q1 2020	Q2 2021/ Q2 2020
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	
Приходи от продажби	22 501	18 730	8 963	10 820	20.13%
Други приходи	2 900	556	1 804	389	421.58%
Печалба от продажба на нетекущи активи	2 006				***
Разходи за материали	-2 689	-2 211	-847	-1 404	21.62%
Разходи за външни услуги	-7 911	-8 010	-3 336	-3 913	-1.24%
Разходи за персонала	-10 166	-10 104	-4 446	-5 680	0.61%
Амортизация на нефинансови активи	-3 453	-3 766	-1 755	-1 898	-8.31%
Себестойност на продадените стоки и други текущи активи	-826	-504	-254	-307	63.89%
Промени в наличностите на готовата продукция и незавършеното производство	21	-44	20	49	***
Други разходи	-2 116	-1 318	-2 026	-525	60.55%
<b>Печалба от оперативна дейност</b>	<b>267</b>	<b>-6 671</b>	<b>-1 877</b>	<b>-2 469</b>	<b>***</b>
Печалба от инвестиции, отчетани по метода на собствения капитал	-34	-23	-18	-18	47.83%
Печалба/Загуба от освобождаване от дъщ. друж.			2 006		***
Финансови разходи	-3 222	-3 700	-1 529	-1 823	-12.92%
Финансови приходи	1 132	1 184	562	600	-4.39%
Други финансови позиции	315	6	131	-507	5150.0%
<b>Печалба/ (Загуба) преди данъци</b>	<b>-1 542</b>	<b>-9 204</b>	<b>-725</b>	<b>-4 217</b>	<b>-83.25%</b>
Разходи за данъци върху дохода	140	20	92		600.00%
<b>Печалба/(Загуба) за периода</b>	<b>-1 402</b>	<b>-9 184</b>	<b>-633</b>	<b>-4 217</b>	<b>-84.73%</b>
Неконтролиращото участие	-1 411	-3 968	-777	-1 802	-64.44%
Притежателите на собствен капитал на предприятието майка	9	-5 216	144	-2 415	***

Към края на второто тримесечие на 2021г. „Холдинг Варна“ АД реализира приходи от продажби в размер на 22 501 хил.лв., което представлява ръст от 20,13% спрямо съпоставимия период на 2020г.

Резултатът през разглеждания период е печалба от оперативна дейност в размер на 267 хил. лв., спрямо загубата от 6 671 хил.лв. през съпоставимия период на предходната година.

Финансовите приходи намаляват с 4,39%. съчетани със спад при финансовите разходи с 12,92%.

В крайна сметка финансовият резултат на емитента към 30.06.2021г. е загуба в размер на 1 402 хил.лв. спрямо реализираната загуба от 9 184 хил. лв. през второто 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	Q2'2021	Q1'2021	Q4'2020
Текуща ликвидност	1.2101	1.2046	1.1799
Бърза ликвидност	1.1930	1.1898	1.1664
Незабавна ликвидност	0.0830	0.0629	0.0781

Към 30.06.2021г. всички показатели за ликвидност бележат подобрение спрямо края на предходното тримесечие на 2021г.

### 1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q2'2021	Q1'2021	Q4'2020
Дългосрочен дълг/Активи	0.3108	0.3101	0.3038
Общ дълг/Активи	0.5346	0.5276	0.5298
Общ дълг/Собствен капитал	1.1487	1.1169	1.1268
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	2.1487	2.1169	2.1268

През второто тримесечие на 2021г. всички показатели за платежоспособност се влошават спрямо 31.03.2021 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 30.06.2021г. 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 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 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%. Към 30.06.2021г. стойността на показателят е 0,53;

- 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. Към 30.06.2021г. стойността на показателят е 1,08;

• 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. Към 30.06.2021г. стойността на показателят е 1,21.

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.

**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/

