

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: _____
/И. Дончев/

Пълномощник: _____

/П. Мъстев/



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: 01.07.2021 г.- 30.09.2021 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 третото 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 30.09.2021г. активите на „Холдинг Варна“ АД отчитат ръст от 0,95% спрямо 30.06.2021г.

Активи	Q3 2021	Q2 2021	Q1 2021	Q3 2021/	% от активите към 30.09.2021 г.
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	Q2 2021	
Нетекущи активи					
Имоти, машини и съоръжения	214 292	212 450	212 569	0.87%	45.38%
Инвестиционни имоти	34 683	34 667	34 654	0.05%	7.34%
Репутация	38 127	38 127	38 127	0.00%	8.07%
Други нематериални активи	19 771	19 671	19 577	0.51%	4.19%
Инвестиции, отчитани по метода на СК	3 624	3 645	3 661	-0.58%	0.77%
Финансови активи по справедлива с-ст	2 391	2 255	2 433	6.03%	0.51%
Дългови инструменти по амортиз. с-ст	11 855	11 877	11 892	-0.19%	2.51%
Отсрочени данъчни активи	2 780	2 984	2 933	-6.84%	0.59%
Нетекущи активи	327 523	325 676	325 846	0.57%	69.36%
Текущи активи					
Материални запаси	1 653	1 793	1 484	-7.81%	0.35%
Финансови активи по справедлива с-ст	34 717	34 617	33 980	0.29%	7.35%
Дългови инструменти по амортиз. с-ст	41 049	41 337	37 629	-0.70%	8.69%
Търговски и други вземания	33 973	40 187	41 732	-15.46%	7.19%
Вземания във връзка с данъци в-ху дохода	97	56	20	73.21%	0.02%
Пари и парични еквиваленти	16 758	8 688	6 323	92.89%	3.55%
Текущи активи	128 247	126 678	121 168	1.24%	27.16%
Активи, класифицирани за продажба	16 470	15 440	15 496	6.67%	3.49%
Общо активи	472 240	467 794	462 510	0.95%	100.00%

Нетекущите и текущите активи бележат увеличение през разглежданото тримесечие спрямо края на юни месец 2021г., като при нетекущите увеличението се дължи на „имоти , машини и съоръжения“, а при текущите активи на „пари и парични еквиваленти“ на емитента.

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

Собствен капитал и пасиви	Q3 2021	Q2 2021	Q1 2021	Q3 2021/ Q2 2021	% от СК и Пасивите към 30.09.2021 г.
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.		
Собствен капитал					
Акционерен капитал	6 486	6 486	6 486	0.00%	1.37%
Резерви	160 694	160 694	160 686	0.00%	34.03%
Неразпределена печалба	21 729	15 772	15 925	37.77%	4.60%
Собствен Капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието майка	188 909	182 952	183 097	3.26%	40.00%
Неконтролиращо участие	37 982	34 755	35 389	9.28%	8.04%
Общо собствен капитал	226 891	217 707	218 486	4.22%	48.05%
Пасиви					
Нетекущи					
Пенсионни задължения към персонала	179	179	179	0.00%	0.04%
Дългосрочни заеми	133 881	139 267	137 143	-3.87%	28.35%
Задължения по лизинг	2 436	2 794	2 945	-12.81%	0.52%
Търговски и други задължения	628	628	631	0.00%	0.13%
Отсрочени данъчни пасиви	2 206	2 535	2 535	-12.98%	0.47%
Нетекущи пасиви	139 330	145 403	143 433	-4.18%	29.50%
Текущи					
Пенсионни и други задължения към персонала	2 908	2 605	2 111	11.63%	0.62%
Краткосрочни финансови пасиви	62 963	61 627	59 724	2.17%	13.33%
Задължения по лизинг	1 424	1 502	1 524	-5.19%	0.30%
Търговски и други задължения	38 721	38 947	37 093	-0.58%	8.20%
Задължения за данъци върху дохода	3	3	139	0.00%	0.00%
Текущи пасиви	106 019	104 684	100 591	1.28%	22.45%
Общо пасиви	245 349	250 087	244 024	-1.89%	51.95%
Общо собствен капитал и пасиви	472 240	467 794	462 510	0.95%	100.00%

Към 30.09.2021г. емитентът отчита неразпределен финансов резултат в размер на 21 729 хил. лв. спрямо 15 772 хил.лв. към края на месец юни 2021 г., с което акционерният собствен капитал на дружеството бележи ръст от 3,26% спрямо предходното тримесечие.

Нетекущите пасиви отбелязват спад от 4,18% основно по линия на „дългосрочни заеми“, докато при текущите пасиви се отчита ръст от 1,28%, основно поради ръст в „краткосрочни финансови пасиви“.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q3 2021	Q3 2020	Q2 2021	Q2 2020	Q3 2021/ Q3 2020
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	
Приходи от продажби	50 812	37 302	22 501	18 730	36.22%
Други приходи	4 047	2 120	2 900	556	90.90%
Печалба от продажба на нетекущи активи	1 517	17	2 006		8823.53%
Печалба от освобождаване на дъщерно д-ство	2 006				
Разходи за материали	-6 883	-5 328	-2 689	-2 211	29.19%
Разходи за външни услуги	-13 470	-12 674	-7 911	-8 010	6.28%
Разходи за персонала	-17 236	-15 222	-10 166	-10 104	13.23%
Амортизация на нефинансови активи	-5 175	-5 623	-3 453	-3 766	-7.97%
Себестойност на продадените стоки и др. текущи активи	-1 977	-1 458	-826	-504	35.60%
Промени в наличностите на готовата продукция и незавършеното производство	84	-68	21	-44	***
Други разходи	-1 914	-2 561	-2 116	-1 318	-25.26%
Печалба от оперативна дейност	11 811	-3 495	267	-6 671	***
Печалба от инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал	-54	-36	-34	-23	50.00%
Финансови разходи	-4 734	-5 473	-3 222	-3 700	-13.50%
Финансови приходи	1 747	1 762	1 132	1 184	-0.85%
Други финансови позиции	-1 274	46	315	6	***
Печалба/ (Загуба) преди данъци	7 496	-7 196	-1 542	-9 204	***
Разходи за данъци върху дохода	265	-17	140	20	***
Печалба/(Загуба) за периода	7 761	-7 213	-1 402	-9 184	***
Печалба/Загуба за периода, отнасяща се до:					
Неконтролиращото участие	1 816	-3 204	-1 411	-3 968	***
Притежателите на собствен капитал на предприятието майка	5 945	-4 009	9	-5 216	***

Към края на третото тримесечие на 2021г. „Холдинг Варна“ АД реализира приходи от продажби в размер на 50 812 хил.лв., което представлява ръст от 36,22% спрямо съпоставимия период на 2020г.

Резултатът през разглеждания период е печалба от оперативна дейност в размер на 11 811 хил. лв., спрямо загубата от 3 495 хил.лв. през съпоставимия период на предходната година.

Финансовите приходи намаляват с 0,85%. съчетани със спад при финансовите разходи с 13,50%.

В крайна сметка финансовият резултат на емитента към 30.09.2021г. е печалба в размер на 7 761 хил.лв. спрямо реализираната загуба от 7 213 хил. лв. през третото 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	Q3'2021	Q2'2021	Q1'2021
Текуща ликвидност	1.2097	1.2101	1.2046
Бърза ликвидност	1.1941	1.1930	1.1898
Незабавна ликвидност	0.1581	0.0830	0.0629

Към 30.09.2021г. показателят „текуща ликвидност“ бележи влошаване, докато останалите разгледани показатели отчитат подобрене спрямо края на предходното тримесечие на 2021г.

1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q3'2021	Q2'2021	Q1'2021
Дългосрочен дълг/Активи	0.2950	0.3108	0.3101
Общ дълг/Активи	0.5195	0.5346	0.5276
Общ дълг/Собствен капитал	1.0814	1.1487	1.1169
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	2.0814	2.1487	2.1169

През третото тримесечие на 2021г. всички показатели за платежоспособност се подобряват спрямо 30.06.2021 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 30.09.2021г. 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 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.

Към 30.09.2021 г. 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 30.09.2021г. стойността на показателят е 0,52;

- 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 30.09.2021г. стойността на показателят е 3,49;

- 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 30.09.2021г. 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: _____

/И. Дончев/

Пълномощник: _____

/П. Мъстев/

