



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/

Изпълнителен Директор: _____
/М. Видолова/



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: 01.10.2021 г.- 31.12.2021 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 четвъртото 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 31.12.2021г. активите на „Холдинг Варна“ АД отчитат спад от 1,52% спрямо 30.09.2021г.

Активи	Q4 2021	Q3 2021	Q4 2021/	% от активите към 31.12.2021 г.
	‘000 лв.	‘000 лв.	Q3 2021	
Нетекучи активи				
Имоти, машини и съоръжения	214 094	214 292	-0.09%	46.04%
Инвестиционни имоти	38 002	34 683	9.57%	8.17%
Репутация	38 127	38 127	0.00%	8.20%
Други нематериални активи	17 943	19 771	-9.25%	3.86%
Финансови активи	5 764	6 015	-4.17%	1.24%
Търговски и др. вземания	11 827	11 855	-0.24%	2.54%
Отсрочени данъчни активи	2 667	2 780	-4.06%	0.57%
Нетекучи активи	328 424	327 523	0.28%	70.62%
Текущи активи				
Материални запаси	1 418	18 123	-92.18%	0.30%
Финансови активи	52 284	34 717	50.60%	11.24%
Търговски и други вземания	70 833	75 119	-5.71%	15.23%
Пари и парични еквиваленти	12 096	16 758	-27.82%	2.60%
Текущи активи	136 631	144 717	-5.59%	29.38%
Общо активи	465 055	472 240	-1.52%	100.00%

Нетекучите активи на емитента бележат ръст, докато текущите активи бележат спад през разглежданото тримесечие спрямо края на септември месец 2021г., основно поради отчетените по-ниски стойности на „материални запаси“.

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

Собствен капитал и пасиви	Q4 2021 '000 лв.	Q3 2021 '000 лв.	Q4 2021/ Q3 2021	% от СК и Пасивите към 31.12.2021 г.
Собствен капитал				
Акционерен капитал	6 486	6 486	0.00%	1.39%
Резерви	160 788	160 694	0.06%	34.57%
Неразпределена печалба	15 908	21 729	-26.79%	3.42%
Собствен Капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието майка	183 182	188 909	-3.03%	39.39%
Неконтролиращо участие	36 910	37 982	-2.82%	7.94%
Общо собствен капитал	220 092	226 891	-3.00%	47.33%
Пасиви				
Нетекущи				
Търговски и други задължения	140 792	137 124	2.67%	30.27%
Отсрочени данъчни пасиви	2 203	2 206	-0.14%	0.47%
Нетекущи пасиви	142 995	139 330	2.63%	30.75%
Текущи				
Търговски и други задължения	101 968	106 019	-3.82%	21.93%
Текущи пасиви	101 968	106 019	-3.82%	21.93%
Общо пасиви	244 963	245 349	-0.16%	52.67%
Общо собствен капитал и пасиви	465 055	472 240	-1.52%	100.00%

Към 31.12.2021г. емитентът отчита неразпределен финансов резултат в размер на 15 908 хил. лв. спрямо 21 729 хил.лв. към края на месец септември 2021 г., с което акционерният собствен капитал на дружеството бележи спад от 3,03% спрямо предходното тримесечие.

Благодарение на „търговски и други задължения“ на емитента, нетекущите пасиви отбелязват ръст от 2,63%, докато при текущите пасиви се отчита спад от 3,82%.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q4 2021 '000 лв.	Q4 2020 '000 лв.	Q4 2021/ Q4 2020
Приходи от продажби	70 352	54 771	28.45%
Разходи за материали	-9 170	-6 797	34.91%
Разходи за външни услуги	-18 184	-16 969	7.16%
Разходи за персонала	-23 251	-20 019	16.14%
Амортизация на нефинансови активи	-6 853	-7 277	-5.83%
Себестойност на продадените стоки и други текущи активи	-2 378	-1 651	44.03%
Промени в наличностите на готовата п-ция и незавърш. произв.	14	-73	***
Други разходи	-6 563	-7 717	-14.95%
Печалба от оперативна дейност	3 967	-5 732	***
Финансови разходи	-6 655	-8 470	-21.43%
Финансови приходи	4 247	3 736	13.68%
Печалба/ (Загуба) преди данъци	1 559	-10 466	***
Разходи за данъци върху дохода	-352	581	***
Печалба/(Загуба) за периода	1 207	-9 885	***
Неконтролиращото участие	766	-4 229	***
Притежателите на собствен капитал на предприятието майка	463	-5 656	***

Към края на четвъртото тримесечие на 2021г. „Холдинг Варна“ АД реализира приходи от продажби в размер на 70 352 хил.лв., което представлява ръст от 28,45% спрямо съпоставимия период на 2020г.

Резултатът през разглеждания период е печалба от оперативна дейност в размер на 3 967 хил. лв., спрямо загубата от 5 732 хил.лв. през съпоставимия период на предходната година.

Финансовите приходи нарастват с 13,68%. съчетани със спад при финансовите разходи с 21,43%.

В крайна сметка финансовият резултат на емитента към 31.12.2021г. е печалба в размер на 1 207 хил.лв. спрямо реализираната загуба от 9 885 хил. лв. през четвъртото тримесечие на 2021 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	Q4'2021	Q3'2021	Q2'2021
Текуща ликвидност	1.3399	1.3650	1.2101
Бърза ликвидност	1.3260	1.1941	1.1930
Незабавна ликвидност	0.1186	0.1581	0.0830

Към 31.12.2021г. показателите „текуща ликвидност“ и „незабавна ликвидност“ бележат влошаване, докато показателят за бърза ликвидност отчита 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	Q4'2021	Q3'2021	Q2'2021
Дългосрочен дълг/Активи	0.3075	0.2950	0.3108
Общ дълг/Активи	0.5267	0.5195	0.5346
Общ дълг/Собствен капитал	1.1130	1.0814	1.1487
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	2.1130	2.0814	2.1487

През четвъртото тримесечие на 2021г. всички показатели за платежоспособност се влошават спрямо 30.09.2021 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 31.12.2021г. 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.

Дължимите към 31.12.2021 г. лихвени и главнични плащания по облигационния заем са изплатени от емитентът

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 31.12.2021г. 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 31.12.2021г. стойността на показателят е 1,63;

- 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 31.12.2021г. стойността на показателят е 1,34.

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/

Изпълнителен директор: _____

/М. Видолова/