



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: 01.01.2022 г.- 31.03.2022 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 2022г. „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 31.03.2022г. активите на „Холдинг Варна“ АД отчитат спад от 1,05% спрямо 31.12.2021г.

Активи	Q1 2022	Q4 2021	Q3 2021	Q1 2022/	% от активите към 31.03.2022 г.
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	Q4 2021	
Нетекущи активи					
Имоти, машини и съоръжения	212 521	212 791	214 292	-0.13%	46.02%
Инвестиционни имоти	38 270	38 125	34 683	0.38%	8.29%
Репутация	38 127	38 127	38 127	0.00%	8.26%
Нематериални активи	18 071	17 944	19 771	0.71%	3.91%
Финансови активи	5 828	5 409	6 015	7.75%	1.26%
Търговски и др. вземания	11 662	12 191	11 855	-4.34%	2.53%
Отсрочени данъчни активи	2 809	2 718	2 780	3.35%	0.61%
Нетекущи активи	327 288	327 305	327 523	-0.01%	70.88%
Текущи активи					
Материални запаси	3 314	2 732	18 123	21.30%	0.72%
Финансови активи	49 335	52 283	34 717	-5.64%	10.68%
Търговски и други вземания	70 082	72 264	75 119	-3.02%	15.18%
Пари и парични еквиваленти	11 753	12 108	16 758	-2.93%	2.55%
Текущи активи	134 484	139 387	144 717	-3.52%	29.12%
Общо активи	461 772	466 692	472 240	-1.05%	100.00%

Нетекущите и текущите активи към 31.03.2022 г. отчитат спад, като при нетекущите е основно поради спад на „търговски и други вземания“, а при текущите активи поради спад на „финансови активи“ спрямо 31.12.2021 г.

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

Собствен капитал и пасиви	Q1 2022	Q4 2021	Q3 2021	Q1 2022/ Q4 2021	% от СК и Пасивите към 31.03.2022 г.
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.		
Собствен капитал					
Акционерен капитал	6 486	6 486	6 486	0.00%	1.40%
Резерви	162 791	162 791	160 694	0.00%	35.25%
Неразпределена печалба	13 434	15 488	21 729	-13.26%	2.91%
Собствен Капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието майка	182 711	184 765	188 909	-1.11%	39.57%
Неконтролиращо участие	35 424	36 775	37 982	-3.67%	7.67%
Общо собствен капитал	218 135	221 540	226 891	-1.54%	47.24%
Пасиви					
Нетекучи					
Търговски и други задължения	139 048	140 071	137 124	-0.73%	30.11%
Отсрочени данъчни пасиви	2 473	2 453	2 206	0.82%	0.54%
Нетекучи пасиви	141 521	142 524	139 330	-0.70%	30.65%
Текущи					
Търговски и други задължения	102 116	102 628	106 019	-0.50%	22.11%
Текущи пасиви	102 116	102 628	106 019	-0.50%	22.11%
Общо пасиви	243 637	245 152	245 349	-0.62%	52.76%
Общо собствен капитал и пасиви	461 772	466 692	472 240	-1.05%	100.00%

Към 31.03.2022 г. емитентът отчита неразпределен финансов резултат в размер на 13 434 хил. лв. спрямо 15 488 хил.лв. към края на месец декември 2021 г., с което акционерният собствен капитал на дружеството бележи спад от 1,11% спрямо предходното тримесечие.

Благодарение на „търговски и други задължения“ на емитента при нетекучите и текущите пасиви се отчита спад от 0,70% при нетекучи и 0,50% текущи пасиви.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q1 2022	Q1 2021	Q4 2021	Q4 2020	Q1 2022/ Q1 2021
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	
Приходи от продажби	11 132	10 767	70 352	54 771	3.39%
Разходи за материали	-1 536	-847	-9 170	-6 797	81.35%
Разходи за външни услуги	-4 008	-3 336	-18 184	-16 969	20.14%
Разходи за персонала	-5 048	-4 446	-23 251	-20 019	13.54%
Разходи за амортизация	-1 683	-1 755	-6 853	-7 277	-4.10%
Себестойност на продадените активи (без продукция)	-389	-254	-2 378	-1 651	53.15%
Промени в наличностите на готовата продукция и незавършеното производство	-106	20	14	-73	***
Други разходи	-1 476	-2 026	-6 563	-7 717	-27.15%
Печалба от оперативна дейност	-3 114	-1 877	3 967	-5 732	65.90%

Финансови разходи	-1 365	-1 547	-6 655	-8 470	-11.76%
Финансови приходи	1 003	2 699	4 247	3 736	-62.84%
Печалба/ (Загуба) преди данъци	-3 476	-725	1 559	-10 466	379.45%
Разходи за данъци	71	92	-352	581	-22.83%
Печалба/(Загуба) за периода	-3 405	-633	1 207	-9 885	437.91%
Неконтролиращото участие	1 351	777	766	-4 229	73.87%
Притежателите на собствен капитал на предприятието майка		144	463	-5 656	-100.00%

Към края на първото тримесечие на 2022г. „Холдинг Варна“ АД реализира приходи от продажби в размер на 11 132 хил.лв., което представлява ръст от 3,39% спрямо съпоставимия период на 2021г.

Резултатът през разглеждания период е загуба от оперативна дейност в размер на 3 114 хил. лв., спрямо загубата от 1 877 хил.лв. през съпоставимия период на предходната година.

Финансовите приходи намаляват с 62,84%. съчетани със спад при финансовите разходи с 11,76%.

В крайна сметка финансовият резултат на емитента към 31.03.2022г. е загуба в размер на 3 405 хил.лв. спрямо реализираната загуба от 633 хил. лв. през първото тримесечие на 2022 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	Q1'2022	Q4'2021	Q3'2021
Текуща ликвидност	1.3170	1.3582	1.3650
Бърза ликвидност	1.2845	1.3316	1.1941
Незабавна ликвидност	0.1151	0.1180	0.1581

Към 31.03.2022г. показателите за ликвидност бележат влошаване 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	Q1'2022	Q4'2021	Q3'2021
Дългосрочен дълг/Активи	0.3065	0.3054	0.2950
Общ дълг/Активи	0.5276	0.5253	0.5195
Общ дълг/Собствен капитал	1.1169	1.1066	1.0814
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	2.1169	2.1066	2.0814

През първото тримесечие на 2022г. всички показатели за платежоспособност се влошават спрямо 31.12.2021 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 31.03.2022г. 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 31.03.2022 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 31.03.2022г. 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 31.03.2022г. стойността на показателят е (1,55);


- 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 31.03.2022г. стойността на показателят е 1,32.

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/

