



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: 01.07.2022 г.- 30.09.2022 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 третото 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 30.09.2022г. активите на „Холдинг Варна“ АД отчитат спад от 0,74% спрямо 30.06.2022г.

Активи	Q3 2022	Q2 2022	Q1 2022	Q3 2022/	% от активите към 30.09.2022 г.
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	Q2 2022	
<b>Нетекучи активи</b>					
Имоти, машини и съоръжения	209 807	211 265	212 521	-0.69%	45.26%
Инвестиционни имоти	40 721	42 327	38 270	-3.79%	8.78%
Репутация	38 127	38 127	38 127	0.00%	8.22%
Нематериални активи	18 370	18 192	18 071	0.98%	3.96%
Финансови активи	6 194	5 717	5 828	8.34%	1.34%
Търговски и др. вземания	19 674	19 584	11 662	0.46%	4.24%
Отсрочени данъчни активи	2 758	2 714	2 809	1.62%	0.59%
<b>Нетекучи активи</b>	<b>335 651</b>	<b>337 926</b>	<b>327 288</b>	<b>-0.67%</b>	<b>72.41%</b>
<b>Текущи активи</b>					
Материални запаси	6 676	4 745	3 314	40.70%	1.44%
Финансови активи	46 654	46 147	49 335	1.10%	10.06%
Краткосрочни финансови активи					
Търговски и други вземания	59 844	64 165	70 082	-6.73%	12.91%
Пари и парични еквиваленти	14 743	14 023	11 753	5.13%	3.18%
<b>Текущи активи</b>	<b>127 917</b>	<b>129 080</b>	<b>134 484</b>	<b>-0.90%</b>	<b>27.59%</b>
<b>Общо активи</b>	<b>463 568</b>	<b>467 006</b>	<b>461 772</b>	<b>-0.74%</b>	<b>100.00%</b>

Нетекучите и текущите активи към 30.09.2022 г. отчитат спад, като при нетекучите е основно поради спад на „имоти машини и съоръжения“, а при текущите активи поради спад на „търговски и други вземания“ спрямо 30.06.2022 г.

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

Собствен капитал и пасиви	Q3 2022	Q2 2022	Q1 2022	Q3 2022/	% от СК и Пасивите към 30.09.2022 г.
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	Q2 2022	
<b>Собствен капитал</b>					
Акционерен капитал	6 486	6 486	6 486	0.00%	1.40%
Резерви	164 386	165 680	162 791	-0.78%	35.46%
Неразпределена печалба	18 877	14 364	13 434	31.42%	4.07%
<b>Собствен Капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието майка</b>	<b>189 749</b>	<b>186 530</b>	<b>182 711</b>	<b>1.73%</b>	<b>40.93%</b>
Неконтролиращо участие	36 377	34 310	35 424	6.02%	7.85%
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>226 126</b>	<b>220 840</b>	<b>218 135</b>	<b>2.39%</b>	<b>48.78%</b>
<b>Пасиви</b>					
<b>Нетекущи</b>					
Търговски и други задължения	137 909	135 377	139 048	1.87%	29.75%
Отсрочени данъчни пасиви	2 421	2 473	2 473	-2.10%	0.52%
<b>Нетекущи пасиви</b>	<b>140 330</b>	<b>137 850</b>	<b>141 521</b>	<b>1.80%</b>	<b>30.27%</b>
<b>Текущи</b>					
Търговски и други задължения	97 112	108 316	102 116	-10.34%	20.95%
<b>Текущи пасиви</b>	<b>97 112</b>	<b>108 316</b>	<b>102 116</b>	<b>-10.34%</b>	<b>20.95%</b>
<b>Общо пасиви</b>	<b>237 442</b>	<b>246 166</b>	<b>243 637</b>	<b>-3.54%</b>	<b>51.22%</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>	<b>463 568</b>	<b>467 006</b>	<b>461 772</b>	<b>-0.74%</b>	<b>100.00%</b>

Към 30.09.2022 г. емитентът отчита неразпределен финансов резултат в размер на 18 877 хил. лв. спрямо 14 364 хил.лв. към края на месец юни 2022 г., с което акционерният собствен капитал на дружеството бележи ръст от 1,73% спрямо предходното тримесечие.

Нетекущите пасиви на емитента бележат ръст от 1,80%, докато текущите активи бележат спад от 10,34% благодарение на „търговски и други задължения“ на емитента

## 1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q3 2022	Q3 2021	Q2 2022	Q2 2021	Q3 2022/
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	Q3 2021
Приходи от продажби	62 251	58 403	28 267	23 286	6.59%
Приходи от финансираня			2 147		
Разходи за материали	-12 688	-6 883	-5 422	-2 689	84.34%
Разходи за външни услуги	-15 917	-13 470	-9 689	-7 911	18.17%
Разходи за персонала	-20 324	-17 236	-12 131	-10 166	17.92%
Разходи за амортизация	-4 956	-5 175	-3 166	-3 453	-4.23%
Себестойност на продадените активи	-2 676	-1 998	-1 302	-826	33.93%
Промени в наличностите на готовата продукция и незавършеното произв.	-110	84	-89	21	***
Други разходи	-1 832	-1 914	-498	-2 116	-4.28%
<b>Печалба от оперативна дейност</b>	<b>3 748</b>	<b>11 811</b>	<b>-1 883</b>	<b>-3 854</b>	<b>-68.27%</b>
Финансови разходи	-4 864	-6 062	-2 985	-3 256	-19.76%
Финансови приходи	3 588	1 747	1 508	3 453	105.38%
<b>Печалба/ (Загуба) преди данъци</b>	<b>2 472</b>	<b>7 496</b>	<b>-3 360</b>	<b>-3 657</b>	<b>-67.02%</b>
Разходи за данъци	66	265	-24	140	-75.09%
<b>Печалба/(Загуба) за периода</b>	<b>2 538</b>	<b>7 761</b>	<b>-3 384</b>	<b>-3 517</b>	<b>-67.30%</b>
Неконтролиращото участие	398		-2 465	-1 411	

Към края на третото тримесечие на 2022г. „Холдинг Варна“ АД реализира приходи от продажби в размер на 62 251 хил.лв., което представлява ръст от 6,59% спрямо съпоставимия период на 2021г.

Резултатът през разглеждания период е печалба от оперативна дейност в размер на 3 748 хил. лв., спрямо 11 811 хил.лв. през съпоставимия период на предходната година.

Финансовите приходи отчитат ръст от 1 841 хил. лв. съчетани със спад от 1 198 хил.лв. при финансовите разходи.

В крайна сметка финансовият резултат на емитента към 30.09.2022г. е загуба в размер на 2 538 хил.лв. спрямо реализираната загуба от 7 761 хил. лв. през третото 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	Q3'2022	Q2'2022	Q1'2022
Текуща ликвидност	1.3172	1.1917	1.3170
Бърза ликвидност	1.2485	1.1479	1.2845
Незабавна ликвидност	0.1518	0.1295	0.1151

Към 30.09.2022г. показателите за ликвидност бележат подобрене спрямо края на предходното тримесечие на 2022г.

#### 1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q3'2022	Q2'2022	Q1'2022
Дългосрочен дълг/Активи	0.3027	0.2952	0.3065
Общ дълг/Активи	0.5122	0.5271	0.5276
Общ дълг/Собствен капитал	1.0500	1.1147	1.1169
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	2.0500	2.1147	2.1169

През третото тримесечие на 2022г. показателите за платежоспособност на емитента се подобряват спрямо 30.06.2022 г., като изключение прави показателят „Дългосрочен дълг/Активи“.

## 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 30.09.2022г. 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 екооселище 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.

На проведено на 05.07.2022г. общо събрание на облигационерите е взето решение за удължаване на облигационния заем с нов петгодишен период и крайна дата на падеж на емисията 12.12.2027., като остатъкът от главницата от 3 000 000 евро се разсрочва на шест равни вноски по 500 000 евро с дати 12.12.2022г., 12.12.2023г., 12.12.2024г., 12.12.2025г., 12.12.2026г. и 12.12.2027г.

Лихвеният процент се променя от фиксиран 5.4% на 12м EURIBOR + надбавка 3.6%, по не по-малко от 2.7% годишно.

Дължимите към 30.09.2022 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%.

- 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 30.09.2022г. емитентът спазва ангажимента си поетите финансови съотношения да са в рамките на поетите задължения.

#### 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/

