



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: 01.10.2022 г.- 31.12.2022 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 четвъртото 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 31.12.2022г. активите на „Холдинг Варна“ АД отчитат спад от 1,40% спрямо 30.09.2022г.

Активи	Q4 2022	Q3 2022	Q2 2022	Q4 2022/	% от
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	Q3 2022	активите към 31.12.2022 г.
Нетекущи активи					
Имоти, машини и съоръжения	209 844	209 807	211 265	0.02%	45.91%
Инвестиционни имоти	41 651	40 721	42 327	2.28%	9.11%
Репутация	38 127	38 127	38 127	0.00%	8.34%
Нематериални активи	18 524	18 370	18 192	0.84%	4.05%
Финансови активи	5 784	6 194	5 717	-6.62%	1.27%
Търговски и др. вземания	20 305	19 674	19 584	3.21%	4.44%
Отсрочени данъчни активи	3 101	2 758	2 714	12.44%	0.68%
Нетекущи активи	337 336	335 651	337 926	0.50%	73.80%
Текущи активи					
Материални запаси	10 026	6 676	4 745	50.18%	2.19%
Финансови активи	43 530	46 654	46 147	-6.70%	9.52%
Търговски и други вземания	53 221	59 844	64 165	-11.07%	11.64%
Пари и парични еквиваленти	12 954	14 743	14 023	-12.13%	2.83%
Текущи активи	119 731	127 917	129 080	-6.40%	26.20%
Общо активи	457 067	463 568	467 006	-1.40%	100.00%

Нетекущите активи отчитат ръст от 0,50% основно поради ръст на „инвестиционни имоти“ на емитента, докато текущите активи отчитат спад от 6,40% към 31.12.2022 г. спрямо предходното тримесечие на годината.

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

Собствен капитал и пасиви	Q4 2022	Q3 2022	Q2 2022	Q4 2022/ Q3 2022	% от СК и Пасивите към 31.12.2022 г.
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.		
Собствен капитал					
Акционерен капитал	6 486	6 486	6 486	0.00%	1.42%
Резерви	163 037	164 386	165 680	-0.82%	35.67%
Неразпределена печалба	18 048	18 877	14 364	-4.39%	3.95%
Собствен Капитал, отнасящ се до собствениците на п-тието майка	187 571	189 749	186 530	-1.15%	41.04%
Неконтролиращо участие	35 995	36 377	34 310	-1.05%	7.88%
Общо собствен капитал	223 566	226 126	220 840	-1.13%	48.91%
Пасиви					
Нетекущи					
Търговски и други задължения	134 310	137 909	135 377	-2.61%	29.39%
Отсрочени данъчни пасиви	2 406	2 421	2 473	-0.62%	0.53%
Нетекущи пасиви	136 716	140 330	137 850	-2.58%	29.91%
Текущи					
Търговски и други задължения	96 785	97 112	108 316	-0.34%	21.18%
Текущи пасиви	96 785	97 112	108 316	-0.34%	21.18%
Общо пасиви	233 501	237 442	246 166	-1.66%	51.09%
Общо собствен капитал и пасиви	457 067	463 568	467 006	-1.40%	100.00%

Към 31.12.2022 г. емитентът отчита спад на резервите и неразпределената печалба, с което акционерният собствен капитал на дружеството бележи спад от 1,15% спрямо предходното тримесечие на годината.

Отчита се спад и при нетекущите и текущите пасиви на емитента към края на годината спрямо 30.09.2022 г.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q4 2022	Q4 2021	Q3 2022	Q3 2021	Q4 2022/ Q4 2021
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	
Приходи от продажби	76 574	70 070	62 251	58 403	10.45%
Приходи от финансираня	2 052				
Разходи за материали	-14 963	-8 993	-12 688	-6 883	47.05%
Разходи за външни услуги	-21 061	-18 492	-15 917	-13 470	16.14%
Разходи за персонала	-26 799	-23 213	-20 324	-17 236	17.64%
Разходи за амортизация	-6 380	-6 829	-4 956	-5 175	-9.06%
Себест. на продадените активи (без продукция)	-3 428	-2 283	-2 676	-1 998	42.79%
Промени в наличностите на готовата продукция и незавършеното производство	-119	-79	-110	84	36.36%
Други разходи	-3 297	-3 762	-1 832	-1 914	-25.38%
Печалба от оперативна дейност	2 579	6 419	3 748	11 811	-102.45%
Финансови разходи	-6 093	-8 299	-4 864	-6 062	-45.35%
Финансови приходи	11 917	4 782	3 588	1 747	198.86%
Печалба/ (Загуба) преди данъци	8 403	2 902	2 472	7 496	222.53%
Разходи за данъци	272	-492	66	265	***
Печалба/(Загуба) за периода	8 675	2 410	2 538	7 761	246.85%
Неконтролиращото участие	780	766	398		3.52%

Към края на четвъртото тримесечие на 2022г. „Холдинг Варна“ АД реализира приходи от продажби в размер на 76 574 хил.лв., което представлява ръст от 10,45% спрямо съпоставимия период на 2021г.

Резултатът през разглеждания период е печалба от оперативна дейност в размер на 2 579 хил. лв., спрямо 6 419 хил.лв. през съпоставимия период на предходната година.

Финансовите приходи отчитат ръст от 7 135 хил. лв. съчетани със спад от 2 206 хил.лв. при финансовите разходи.

В крайна сметка финансовият резултат на емитента към 31.12.2022г. е печалба в размер на 8 675 хил.лв. спрямо реализираната печалба от 2 410 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	Q4'2022	Q3'2022	Q2'2022
Текуща ликвидност	1.2371	1.3172	1.1917
Бърза ликвидност	1.1335	1.2485	1.1479
Незабавна ликвидност	0.1338	0.1518	0.1295

Към 31.12.2022г. показателите за ликвидност бележат влошаване 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	Q4'2022	Q3'2022	Q2'2022
Дългосрочен дълг/Активи	0.2991	0.3027	0.2952
Общ дълг/Активи	0.5109	0.5122	0.5271
Общ дълг/Собствен капитал	1.0444	1.0500	1.1147
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	2.0444	2.0500	2.1147

През четвъртото тримесечие на 2022г. показателите за платежоспособност на емитента се подобряват спрямо 30.09.2022 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 31.12.2022г. 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.

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 12.12.2027г., 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%, но не по-малко от 2.7% годишно.

Дължимите към 31.12.2022 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 31.12.2022г. стойността на показателят е 0,51.

- 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 31.12.2022г. стойността на показателят е 1,45.

- 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 31.12.2022г. стойността на показателят е 1,24.

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

