



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: 01.01.2023 г.- 31.03.2023 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 2023 г. „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 31.03.2023 г. активите на „Холдинг Варна“ АД отчитат ръст от 0,61% спрямо 31.12.2022 г.

Активи	Q1 2023	Q4 2022	Q3 2022	Q1 2023/	% от активите към 31.03.2023 г.
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	Q4 2022	
Нетекущи активи					
Имоти, машини и съоръжения	209 612	209 944	209 807	-0.16%	45.53%
Инвестиционни имоти	43 113	43 113	40 721	0.00%	9.36%
Репутация	38 127	38 127	38 127	0.00%	8.28%
Нематериални активи	18 662	18 512	18 370	0.81%	4.05%
Финансови активи	4 743	4 190	6 194	13.20%	1.03%
Търговски и др. вземания	20 470	20 976	19 674	-2.41%	4.45%
Отсрочени данъчни активи	3 272	3 028	2 758	8.06%	0.71%
Нетекущи активи	337 999	337 890	335 651	0.03%	73.41%
Текущи активи					
Материални запаси	11 206	10 026	6 676	11.77%	2.43%
Финансови активи	54 027	43 530	46 654	24.11%	11.73%
Търговски и други вземания	43 699	53 221	59 844	-17.89%	9.49%
Пари и парични еквиваленти	13 472	12 954	14 743	4.00%	2.93%
Текущи активи	122 404	119 731	127 917	2.23%	26.59%
Общо активи	460 403	457 621	463 568	0.61%	100.00%

Нетекущите и текущите активи на емитента отчита ръст към края на 31.03.2023 г., като при текущите активи отчетеният ръст е основно благодарение на отчетените „финансови активи“ на емитента.

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

Собствен капитал и пасиви	Q1 2023	Q4 2022	Q3 2022	Q1 2023/	% от СК и Пасивите към 31.03.2023 г.
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	Q4 2022	
Собствен капитал					
Акционерен капитал	6 486	6 486	6 486	0.00%	1.41%
Резерви	164 984	164 984	164 386	0.00%	35.83%
Неразпределена печалба	15 639	15 834	18 877	-1.23%	3.40%
СК, отнасящ се до собствениците на предприятието майка	187 109	187 304	189 749	-0.10%	40.64%
Неконтролиращо участие	34 376	35 933	36 377	-4.33%	7.47%
Общо собствен капитал	221 485	223 237	226 126	-0.78%	48.11%
Пасиви					
Нетекущи					
Търговски и други задължения	133 366	134 281	137 909	-0.68%	28.97%
Отсрочени данъчни пасиви	2 772	2 821	2 421	-1.74%	0.60%
Нетекущи пасиви	136 138	137 102	140 330	-0.70%	29.57%
Текущи					
Търговски и други задължения	102 780	96 805	97 112	6.17%	22.32%
Текущи пасиви	102 780	96 805	97 112	6.17%	22.32%
Общо пасиви	238 918	233 907	237 442	2.14%	51.89%
Общо собствен капитал и пасиви	460 403	457 144	463 568	0.71%	100.00%

Към 31.03.2023 г. емитентът отчита спад на резервите и неразпределената печалба, с което акционерният собствен капитал на дружеството бележи спад от 0,10% спрямо предходното тримесечие на годината. Отчита се спад и при нетекущите и текущите пасиви на емитента към края на разглежданото тримесечие спрямо 31.12.2022 г.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q1 2023	Q1 2022	Q4 2022	Q4 2021	Q1 2023/
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	Q1 2022
Приходи от продажби	11 673	11 132	76 574	70 070	4.86%
Приходи от финансираня			2 052		
Разходи за материали	-1 467	-1 536	-14 963	-8 993	-4.49%
Разходи за външни услуги	-4 081	-4 008	-21 061	-18 492	1.82%
Разходи за персонала	-5 387	-5 048	-26 799	-23 213	6.72%
Разходи за амортизация	-1 568	-1 683	-6 380	-6 829	-6.83%
Себест. на продадените активи (без продукция)	-677	-389	-3 428	-2 283	74.04%
Промени в наличностите на готовата продукция и незавършеното п-ство		-106	-119	-79	-
Други разходи	-162	-1 476	-3 297	-3 762	-89.02%
Печалба от оперативна дейност	-1 669	-3 114	2 579	6 419	-46.40%
Финансови разходи	-1 765	-1 365	-6 093	-8 299	29.30%
Финансови приходи	1 555	1 003	11 917	4 782	55.03%
Печалба/ (Загуба) преди данъци	-1 879	-3 476	8 403	2 902	-45.94%
Разходи за данъци	127	71	272	-492	78.87%
Печалба/(Загуба) за периода	-1 752	-3 405	8 675	2 410	-48.55%
Неконтролиращото участие	1 557	1 351	780	766	15.25%
Притеж. на СК на предпр. майка				463	

Към края на третото тримесечие на 2023 г. „Холдинг Варна“ АД реализира приходи от продажби в размер на 11 673 хил.лв., което представлява ръст от 4,86% спрямо съпоставимия период на 2022г.

Резултатът през разглеждания период е загуба от оперативна дейност в размер на 1 669 хил. лв., спрямо загуба от 3 114 хил.лв. през съпоставимия период на предходната година.

Финансовите приходи отчитат ръст с 55,03%. към 31.03.2023 г. съчетани с ръст с 29,30% при финансовите разходи.

В крайна сметка финансовият резултат на емитента към 31.03.2023 г. е загуба в размер на 1 752 хил.лв. спрямо реализираната загуба от 3 405 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	Q1'2023	Q4'2022	Q3'2022
Текуща ликвидност	1.1909	1.2368	1.3172
Бърза ликвидност	1.0819	1.1333	1.2485
Незабавна ликвидност	0.1311	0.1338	0.1518

Към 31.03.2023 г. показателите за ликвидност бележат влошаване спрямо края на предходното тримесечие на 2022 г.

1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q1'2023	Q4'2022	Q3'2022
Дългосрочен дълг/Активи	0.2957	0.2996	0.3027
Общ дълг/Активи	0.5189	0.5111	0.5122
Общ дълг/Собствен капитал	1.0787	1.0478	1.0500
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	2.0787	2.0499	2.0500

През първото тримесечие на 2023 г. показателят дългосрочен дълг/активи се подобрява, докато останалите разгледани показатели за платежоспособност на емитента се влошават спрямо 31.12.2022 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 31.03.2023 г. 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 екоелище 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 05.07.2022 г. 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%, но не по-малко от 2.7% годишно.

Дължимите към 31.03.2023 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 31.03.2023 г. 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 31.03.2023 г. стойността на показателят е (0.13).

- 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 31.03.2023 г. стойността на показателят е 1,19.

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

