

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: 01.04.2023 г.- 30.06.2023 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 второто 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 30.06.2023 г. активите на „Холдинг Варна“ АД отчитат ръст от 1,94% спрямо 31.03.2023 г.

Активи	Q2 2023	Q1 2023	Q4 2022	Q2 2023/	% от активите към 30.06.2023 г.
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	Q1 2023	
Нетекучи активи					
Имоти, машини и съоръжения	209 671	209 612	209 944	0.03%	44.67%
Инвестиционни имоти	43 113	43 113	43 113	0.00%	9.19%
Репутация	38 127	38 127	38 127	0.00%	8.12%
Нематериални активи	18 857	18 662	18 512	1.04%	4.02%
Финансови активи	4 029	4 743	4 190	-15.05%	0.86%
Търговски и др. вземания	20 936	20 470	20 976	2.28%	4.46%
Отсрочени данъчни активи	3 187	3 272	3 028	-2.60%	0.68%
Нетекучи активи	337 920	337 999	337 890	-0.02%	72.00%
Текущи активи					
Материални запаси	15 272	11 206	10 026	36.28%	3.25%
Финансови активи	59 142	54 027	43 530	9.47%	12.60%
Търговски и други вземания	44 511	43 699	53 221	1.86%	9.48%
Пари и парични еквиваленти	12 492	13 472	12 954	-7.27%	2.66%
Текущи активи	131 417	122 404	119 731	7.36%	28.00%
Общо активи	469 337	460 403	457 621	1.94%	100.00%

Нетекучите активи отчитат слабо понижение, докато текущите активи на емитента отчита ръст към края на 31.03.2023 г. основно благодарение на отчетените „материални запаси“ и „финансови активи“ на емитента.

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

Собствен капитал и пасиви	Q2 2023	Q1 2023	Q4 2022	Q2 2023/	% от СК и Пасивите към 30.06.2023 г.
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	Q1 2023	
Собствен капитал					
Акционерен капитал	6 486	6 486	6 486	0.00%	1.38%
Резерви	165 168	164 984	164 984	0.11%	35.19%
Неразпределена печалба	14 193	15 639	15 834	-9.25%	3.02%
Собствен Капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието майка	185 847	187 109	187 304	-0.67%	39.60%
Неконтролиращо участие	32 981	34 376	35 933	-4.06%	7.03%
Общо собствен капитал	218 828	221 485	223 237	-1.20%	46.62%
Пасиви					
Нетекущи					
Търговски и други задължения	135 625	133 366	134 281	1.69%	28.90%
Отсрочени данъчни пасиви	2 838	2 772	2 821	2.38%	0.60%
Нетекущи пасиви	138 463	136 138	137 102	1.71%	29.50%
Текущи					
Търговски и други задължения	112 046	102 780	96 805	9.02%	23.87%
Текущи пасиви	112 046	102 780	96 805	9.02%	23.87%
Общо пасиви	250 509	238 918	233 907	4.85%	53.38%
Общо собствен капитал и пасиви	469 337	460 403	457 144	1.94%	100.00%

Към 30.06.2023 г. емитентът отчита спад на резервите, с което акционерният собствен капитал на дружеството бележи спад от 0,67% спрямо предходното тримесечие на годината.

В резултат на отчетен ръст на „търговски и други задължения“ на емитента нетекущите и текущите пасиви нарастват към 30.06.2023 г. спрямо края на месец март 2023 г.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q2 2023	Q2 2022	Q1 2023	Q1 2022	Q2 2023/
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	Q2 2022
Приходи от продажби	31 187	28 267	11 673	11 132	10.33%
Приходи от финансираня		2 147			-100.00%
Разходи за материали	-4 916	-5 422	-1 467	-1 536	-9.33%
Разходи за външни услуги	-9 820	-9 689	-4 081	-4 008	1.35%
Разходи за персонала	-13 370	-12 131	-5 387	-5 048	10.21%
Разходи за амортизация	-3 141	-3 166	-1 568	-1 683	-0.79%
Себест. на продадените активи (без продукция)	-1 828	-1 302	-677	-389	40.40%
Промени в наличностите на готовата продукция и незавършеното производство	20	-89		-106	***
Други разходи	-528	-498	-162	-1 476	6.02%
Печалба от оперативна дейност	-2 396	-1 883	-1 669	-3 114	27.24%
Финансови разходи	-4 560	-2 985	-1 765	-1 365	52.76%
Финансови приходи	2 100	1 508	1 555	1 003	39.26%
Печалба/ (Загуба) преди данъци	-4 856	-3 360	-1 879	-3 476	44.52%
Разходи за данъци	-19	-24	127	71	-20.83%
Печалба/(Загуба) за периода	-4 875	-3 384	-1 752	-3 405	44.06%
Неконтролиращото участие	-2 952	-2 465	1 557	1 351	19.76%

Към края на второто тримесечие на 2023 г. „Холдинг Варна“ АД реализира приходи от продажби в размер на 31 187 хил.лв., което представлява ръст от 10,33% спрямо съпоставимия период на 2022 г.

Резултатът през разглеждания период е загуба от оперативна дейност в размер на 2 396 хил. лв., спрямо загуба от 1 883 хил.лв. през съпоставимия период на предходната година.

Финансовите приходи отчитат ръст с 39,26%. към 30.06.2023 г. съчетани с ръст от 52,76% при финансовите разходи.

В крайна сметка финансовият резултат на емитента към 30.06.2023 г. е загуба в размер на 4 856 хил.лв. спрямо реализираната загуба от 3 360 хил. лв. през второто 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	Q2'2023	Q1'2023	Q4'2022
Текуща ликвидност	1.1729	1.1909	1.2368
Бърза ликвидност	1.0366	1.0819	1.1333
Незабавна ликвидност	0.1115	0.1311	0.1338

Към 30.06.2023 г. показателите за ликвидност бележат влошаване спрямо края на предходното тримесечие на 2023 г.

1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q2'2023	Q1'2023	Q4'2022
Дългосрочен дълг/Активи	0.2950	0.2957	0.2996
Общ дълг/Активи	0.5338	0.5189	0.5111
Общ дълг/Собствен капитал	1.1448	1.0787	1.0478
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	2.1448	2.0787	2.0499

През второто тримесечие на 2023 г. показателят дългосрочен дълг/активи се подобрява, докато останалите разгледани показатели за платежоспособност на емитента се влошават спрямо 31.03.2023 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 30.06.2023 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 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 05.07.2022 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 30.06.2023 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 30.06.2023 г. 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 30.06.2023 г. стойността на показателят е 0.31.

- 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 30.06.2023 г. стойността на показателят е 1,17.

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

