

# ТЕХИМ БАНК

Централно управление



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: 01.07.2023 г.- 30.09.2023 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 третото 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 30.09.2023 г. активите на „Холдинг Варна“ АД отчитат спад от 1,76% спрямо 30.06.2023 г.

Активи	Q3 2023 ‘000 лв.	Q2 2023 ‘000 лв.	Q1 2023 ‘000 лв.	Q3 2023/ Q2 2023	% от активите към 30.09.2023 г.
<b>Нетекучи активи</b>					
Имоти, машини и съоръжения	209 098	209 671	209 612	-0.27%	45.35%
Инвестиционни имоти	43 150	43 113	43 113	0.09%	9.36%
Репутация	38 127	38 127	38 127	0.00%	8.27%
Нематериални активи	19 007	18 857	18 662	0.80%	4.12%
Финансови активи	3 883	4 029	4 743	-3.62%	0.84%
Търговски и др. вземания	21 010	20 936	20 470	0.35%	4.56%
Отсрочени данъчни активи	3 071	3 187	3 272	-3.64%	0.67%
<b>Нетекучи активи</b>	<b>337 346</b>	<b>337 920</b>	<b>337 999</b>	<b>-0.17%</b>	<b>73.16%</b>
<b>Текущи активи</b>					
Материални запаси	16 534	15 272	11 206	8.26%	3.59%
Финансови активи	30 978	59 142	54 027	-47.62%	6.72%
Търговски и други вземания	62 914	44 511	43 699	41.34%	13.64%
Пари и парични еквиваленти	13 307	12 492	13 472	6.52%	2.89%
<b>Текущи активи</b>	<b>123 733</b>	<b>131 417</b>	<b>122 404</b>	<b>-5.85%</b>	<b>26.84%</b>
<b>Общо активи</b>	<b>461 079</b>	<b>469 337</b>	<b>460 403</b>	<b>-1.76%</b>	<b>100.00%</b>

Основно поради отчетените по-ниски стойности на „имоти машини и съоръжения“ и на „финансови активи“ към края на третото тримесечие, нетекучите и текущите активи на емитента отчита спад към края на септември 2023 г. спрямо края на юни 2023 г.

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

Собствен капитал и пасиви	Q3 2023	Q2 2023	Q1 2023	Q3 2023/ Q2 2023	% от СК и Пасивите към 30.09.2023 г.
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.		
<b>Собствен капитал</b>					
Акционерен капитал	6 486	6 486	6 486	0.00%	1.41%
Резерви	165 168	165 168	164 984	0.00%	35.82%
Неразпределена печалба	17 982	14 193	15 639	26.70%	3.90%
<b>Собствен Капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието майка</b>	<b>189 636</b>	<b>185 847</b>	<b>187 109</b>	<b>2.04%</b>	<b>41.13%</b>
Неконтролиращо участие	34 947	32 981	34 376	5.96%	7.58%
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>224 583</b>	<b>218 828</b>	<b>221 485</b>	<b>2.63%</b>	<b>48.71%</b>
<b>Пасиви</b>					
<b>Нетекущи</b>					
Търговски и други задължения	141 316	135 625	133 366	4.20%	30.65%
Отсрочени данъчни пасиви	2 854	2 838	2 772	0.56%	0.62%
<b>Нетекущи пасиви</b>	<b>144 170</b>	<b>138 463</b>	<b>136 138</b>	<b>4.12%</b>	<b>31.27%</b>
<b>Текущи</b>					
Търговски и други задължения	92 326	112 046	102 780	-17.60%	20.02%
<b>Текущи пасиви</b>	<b>92 326</b>	<b>112 046</b>	<b>102 780</b>	<b>-17.60%</b>	<b>20.02%</b>
<b>Общо пасиви</b>	<b>236 496</b>	<b>250 509</b>	<b>238 918</b>	<b>-5.59%</b>	<b>51.29%</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>	<b>461 079</b>	<b>469 337</b>	<b>460 403</b>	<b>-1.76%</b>	<b>100.00%</b>

Към 30.09.2023 г. емитентът отчита ръст на неразпределената печалба, с което акционерният собствен капитал на дружеството бележи ръст от 2,04% спрямо предходното тримесечие на годината.

В резултат на отчетените „търговски и други задължения“ към края на септември 2023 г. нетекущите пасиви отчитат ръст, докато при текущите пасиви е отчетен спад от 17,60% към края на разглежданото тримесечие на годината.

## 1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q3 2023	Q3 2022	Q2 2023	Q2 2022	Q3 2023/ Q3 2022
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	
Приходи от продажби	64 344	62 251	31 187	28 267	3.36%
Приходи от финансираня				2 147	
Разходи за материали	-10 054	-12 688	-4 916	-5 422	-20.76%
Разходи за външни услуги	-16 579	-15 917	-9 820	-9 689	4.16%
Разходи за персонала	-22 182	-20 324	-13 370	-12 131	9.14%
Разходи за амортизация	-4 707	-4 956	-3 141	-3 166	-5.02%
Себе-ст на продадените акт. (без продукция)	-3 404	-2 676	-1 828	-1 302	27.20%
Готовата продукция и незавършеното произв.	-88	-110	20	-89	-20.00%
Други разходи	-1 336	-1 832	-528	-498	-27.07%
<b>Печалба от оперативна дейност</b>	<b>5 994</b>	<b>3 748</b>	<b>-2 396</b>	<b>-1 883</b>	<b>59.93%</b>
Финансови разходи	-7 626	-4 864	-4 560	-2 985	56.78%
Финансови приходи	3 023	3 588	2 100	1 508	-15.75%
<b>Печалба/ (Загуба) преди данъци</b>	<b>1 391</b>	<b>2 472</b>	<b>-4 856</b>	<b>-3 360</b>	<b>-43.73%</b>
Разходи за данъци	-45	66	-19	-24	***
<b>Печалба/ (Загуба) за периода</b>	<b>1 346</b>	<b>2 538</b>	<b>-4 875</b>	<b>-3 384</b>	<b>-46.97%</b>
Неконтролиращото участие	986	398	-2 952	-2 465	147.74%

Към края на третото тримесечие на 2023 г. „Холдинг Варна“ АД реализира приходи от продажби в размер на 64 344 хил. лв., което представлява ръст от 3,36% спрямо съпоставимия период на 2022 г.

Резултатът през разглеждания период е печалба от оперативна дейност в размер на 5 994 хил. лв., спрямо реализираните 3 748 хил. лв. през съпоставимия период на предходната година.

Финансовите приходи отчитат спад от 15,75% към 30.09.2023 г. съчетани с ръст от 56,78% при финансовите разходи.

В крайна сметка финансовият резултат на емитента към 30.09.2023 г. е печалба в размер на 1 346 хил. лв. спрямо печалбата от 2 538 хил. лв. през третото 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	Q3'2023	Q2'2023	Q1'2023
Текуща ликвидност	1.3402	1.1729	1.1909
Бърза ликвидност	1.1611	1.0366	1.0819
Незабавна ликвидност	0.1441	0.1115	0.1311

Към 30.09.2023 г. показателите за ликвидност бележат подобрене 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	Q3'2023	Q2'2023	Q1'2023
Дългосрочен дълг/Активи	0.3127	0.2950	0.2957
Общ дълг/Активи	0.5129	0.5338	0.5189
Общ дълг/Собствен капитал	1.0530	1.1448	1.0787
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	2.0530	2.1448	2.0787

През третото тримесечие на 2023 г. показателят дългосрочен дълг/активи се влошава, докато останалите разгледани показатели за платежоспособност на емитента се подобряват спрямо 30.06.2023 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 Аврел, 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 30.09.2023 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.

На проведено на 08.09.2023 г. ОСО от емисия облигации с ISIN код BG2100012140, издадени от Холдинг Варна АД-Варна (5V2C), са взети следните решения:  
- Приема промяна на лихвения процент от 12 м. EURIBOR + 3.60%, не по-малко от 2.70% на 12 м. EURIBOR + надбавка 3.6 %, не по-малко от 2.7 % годишно и не повече от 5.5 %.

Пълна информация за дневния ред е достъпна от протокола на събранието.

Дължимите към 30.09.2023 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%.

- 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.

Към 30.09.2023 г. емитентът спазва ангажимента си поетите финансови съотношения да са в рамките на поетите задължения

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



Пълномощник:

Л. Мъстев