

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: 01.10.2023 г.- 31.12.2023 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 четвъртото 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 31.12.2023 г. активите на „Холдинг Варна“ АД отчитат спад от 1,51% спрямо 30.09.2023 г.

Активи	Q4 2023	Q3 2023	Q2 2023	Q4 2023/	% от активите към 31.12.2023 г.
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	Q3 2023	
Нетекущи активи					
Имоти, машини и съоръжения	209 382	209 098	209 671	0.14%	46.11%
Инвестиционни имоти	43 300	43 150	43 113	0.35%	9.54%
Репутация	38 063	38 127	38 127	-0.17%	8.38%
Нематериални активи	19 167	19 007	18 857	0.84%	4.22%
Финансови активи	4 937	3 883	4 029	27.14%	1.09%
Търговски и др. вземания	22 109	21 010	20 936	5.23%	4.87%
Отсрочени данъчни активи	3 457	3 071	3 187	12.57%	0.76%
Нетекущи активи	340 415	337 346	337 920	0.91%	74.96%
Текущи активи					
Материални запаси	14 111	16 534	15 272	-14.65%	3.11%
Финансови активи	33 705	30 978	59 142	8.80%	7.42%
Търговски и други вземания	53 330	62 914	44 511	-15.23%	11.74%
Пари и парични еквиваленти	12 539	13 307	12 492	-5.77%	2.76%
Текущи активи	113 685	123 733	131 417	-8.12%	25.04%
Общо активи	454 100	461 079	469 337	-1.51%	100.00%

Основно поради отчетените стойности на „търговски и други вземания“ към края на четвъртото тримесечие, нетекущите активи на емитента отчита ръст от 0,91% към края на декември 2023 г. спрямо края на септември 2023 г., а текущите намаляват с 8,12% към края на разглеждания период.

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

Собствен капитал и пасиви	Q4 2023	Q3 2023	Q2 2023	Q4 2023/ Q3 2023	% от СК и Пасивите към 31.12.2023 г.
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.		
Собствен капитал					
Акционерен капитал	6 486	6 486	6 486	0.00%	1.43%
Резерви	164 893	165 168	165 168	-0.17%	36.31%
Неразпределена печалба	18 077	17 982	14 193	0.53%	3.98%
Собствен Капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието майка	189 456	189 636	185 847	-0.09%	41.72%
Неконтролиращо участие	35 644	34 947	32 981	1.99%	7.85%
Общо собствен капитал	225 100	224 583	218 828	0.23%	49.57%
Пасиви					
Нетекущи					
Търговски и други задължения	139 723	144 170	135 625	-3.08%	30.77%
Отсрочени данъчни пасиви			2 838		
Нетекущи пасиви	139 723	144 170	138 463	-3.08%	30.77%
Текущи					
Търговски и други задължения	89 277	92 326	112 046	-3.30%	19.66%
Текущи пасиви	89 277	92 326	112 046	-3.30%	19.66%
Общо пасиви	229 000	236 496	250 509	-3.17%	50.43%
Общо собствен капитал и пасиви	454 100	461 079	469 337	-1.51%	100.00%

Към 31.12.2023 г. емитентът отчита спад на резерви, с което собственият капитал на дружеството бележи леко понижение от 0,09% спрямо предходното тримесечие на годината.

В резултат на отчетените „търговски и други задължения“ към края на декември 2023 г. нетекущите и текущите пасиви отчитат спад към края на разглежданото тримесечие на годината спрямо предходното тримесечие на годината.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q4 2023	Q4 2022	Q3 2023	Q3 2022	Q4 2023/ Q4 2022
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	
Приходи от продажби	86 627	76 574	64 344	62 251	13.13%
Приходи от финансираня		2 052			-100.00%
Разходи за материали	-12 453	-14 963	-10 054	-12 688	-16.77%
Разходи за външни услуги	-22 430	-21 061	-16 579	-15 917	6.50%
Разходи за персонала	-29 475	-26 799	-22 182	-20 324	9.99%
Разходи за амортизация	-6 533	-6 380	-4 707	-4 956	2.40%
Себест. на продадените активи (без продукция)	-4 187	-3 428	-3 404	-2 676	22.14%
Промени в наличностите на готовата продукция и незавършеното производство	-2 308	-119	-88	-110	1839.50%
Други разходи	-3 447	-3 297	-1 336	-1 832	4.55%
Печалба от оперативна дейност	5 794	2 579	5 994	3 748	124.66%
Финансови разходи	-10 258	-6 093	-7 626	-4 864	68.36%
Финансови приходи	6 607	11 917	3 023	3 588	-44.56%
Печалба/ (Загуба) преди данъци	2 143	8 403	1 391	2 472	-74.50%
Разходи за данъци	-418	272	-45	66	***
Печалба/ (Загуба) за периода	1 725	8 675	1 346	2 538	-80.12%
Неконтролиращото участие	321	780	986	398	-58.85%

Към края на четвъртото тримесечие на 2023 г. „Холдинг Варна“ АД реализира приходи от продажби в размер на 86 627 хил. лв., което представлява ръст от 13,13% спрямо съпоставимия период на 2022 г.

Резултатът през разглеждания период е печалба от оперативна дейност в размер на 5 794 хил. лв., спрямо реализираните 2 579 хил. лв. през съпоставимия период на предходната година.

Финансовите приходи отчитат спад от 44,56% към 31.12.2023 г. съчетани с ръст от 68,36% при финансовите разходи към 31.12.2023 г.

В крайна сметка финансовият резултат на емитента към 31.12.2023 г. е печалба в размер на 1 725 хил. лв. спрямо печалбата от 8 675 хил. лв. през четвъртото 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	Q4'2023	Q3'2023	Q2'2023
Текуща ликвидност	1.2734	1.3402	1.1729
Бърза ликвидност	1.1153	1.1611	1.0366
Незабавна ликвидност	0.1405	0.1441	0.1115

Към 31.12.2023 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	Q4'2023	Q3'2023	Q2'2023
Дългосрочен дълг/Активи	0.3077	0.3127	0.2950
Общ дълг/Активи	0.5043	0.5129	0.5338
Общ дълг/Собствен капитал	1.0173	1.0530	1.1448
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	2.0173	2.0530	2.1448

През четвъртото тримесечие на 2023 г. показателите за платежоспособност се подобряват спрямо 30.09.2023 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 31.12.2023 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 31.12.2023 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 31.12.2023 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/

Изпълнителен Директор: _____

/М. Видолова/