



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: 01.01.2024 г.- 31.03.2024 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 2024 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 31.03.2024 г. активите на „Холдинг Варна“ АД отчитат спад от 0,67% спрямо 31.12.2023 г.

Активи	Q1 2024	Q4 2023	Q3 2023	Q1 2024/	% от активите към 31.03.2024 г.
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	Q4 2023	
Нетекущи активи					
Имоти, машини и съоръжения	207 514	208 226	209 098	-0.34%	46.21%
Инвестиционни имоти	43 004	43 004	43 150	0.00%	9.58%
Репутация	36 994	36 994	38 127	0.00%	8.24%
Нематериални активи	19 331	19 166	19 007	0.86%	4.30%
Финансови активи	4 204	3 555	3 883	18.26%	0.94%
Търговски и др. вземания	22 920	22 840	21 010	0.35%	5.10%
Отсрочени данъчни активи	3 338	3 359	3 071	-0.63%	0.74%
Нетекущи активи	337 305	337 144	337 346	0.05%	75.11%
Текущи активи					
Материални запаси	16 142	15 519	16 534	4.01%	3.59%
Финансови активи	34 229	33 304	30 978	2.78%	7.62%
Търговски и други вземания	50 453	53 562	62 914	-5.80%	11.23%
Пари и парични еквиваленти	10 960	12 600	13 307	-13.02%	2.44%
Текущи активи	111 784	114 985	123 733	-2.78%	24.89%
Общо активи	449 089	452 129	461 079	-0.67%	100.00%

Основно поради отчетените стойности на „финансови активи“ към края на първото тримесечие, нетекущите активи на емитента отчита ръст от 0,05% към края на март 2024 г. спрямо края на декември 2023 г., докато текущите намаляват с 2,78% към края на разглеждания период на годината.

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

Собствен капитал и пасиви	Q1 2024	Q4 2023	Q3 2023	Q1 2024/	% от СК и
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	Q4 2023	Пасивите към 31.03.2024 г.
Собствен капитал					
Акционерен капитал	6 486	6 486	6 486	0.00%	1.44%
Резерви	165 226	165 226	165 168	0.00%	36.79%
Неразпределена печалба	14 618	16 176	17 982	-9.63%	3.26%
Собствен Капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието майка	186 330	187 888	189 636	-0.83%	41.49%
Неконтролиращо участие	33 226	34 530	34 947	-3.78%	7.40%
Общо собствен капитал	219 556	222 418	224 583	-1.29%	48.89%
Пасиви					
Нетекущи					
Търговски и други задължения	133 955	136 052	144 170	-1.54%	29.83%
Отсрочени данъчни пасиви	3 436	3 436		0.00%	0.77%
Нетекущи пасиви	137 391	139 488	144 170	-1.50%	30.59%
Текущи					
Търговски и други задължения	92 142	90 223	92 326	2.13%	20.52%
Текущи пасиви	92 142	90 223	92 326	2.13%	20.52%
Общо пасиви	229 533	229 711	236 496	-0.08%	51.11%
Общо собствен капитал и пасиви	449 089	452 129	461 079	-0.67%	100.00%

Към 31.03.2024 г. емитентът отчита спад на неразпределената печалба, с което собственият капитал на дружеството бележи понижение от 0,83% спрямо предходното тримесечие на миналата годината.

В резултат на отчетените „търговски и други задължения“ към края на март 2024 г. нетекущите активи бележат спад, докато текущите пасиви отчитат ръст спрямо предходното тримесечие на миналата годината.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q1 2024	Q1 2023	Q4 2023	Q4 2022	Q1 2024/
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	Q1 2023
Приходи от продажби	13 484	11 673	86 627	76 574	15.51%
Приходи от финансираня				2 052	
Разходи за материали	-1 420	-1 467	-12 453	-14 963	-3.20%
Разходи за външни услуги	-4 423	-4 081	-22 430	-21 061	8.38%
Разходи за персонала	-6 202	-5 387	-29 475	-26 799	15.13%
Разходи за амортизация	-1 579	-1 568	-6 533	-6 380	0.70%
С-ст на продадените активи (без продукция)	-639	-677	-4 187	-3 428	-5.61%
Промени в наличностите на готовата продукция и незавършеното производство			-2 308	-119	
Други разходи	-309	-162	-3 447	-3 297	90.74%
Печалба от оперативна дейност	-1 088	-1 669	5 794	2 579	-34.81%
Финансови разходи	-2 210	-1 765	-10 258	-6 093	25.21%
Финансови приходи	415	1 555	6 607	11 917	-73.31%
Печалба/ (Загуба) преди данъци	-2 883	-1 879	2 143	8 403	53.43%
Разходи за данъци	21	127	-418	272	-83.46%
Печалба/(Загуба) за периода	-2 862	-1 752	1 725	8 675	63.36%
Неконтролиращото участие	1 304	1 351	321	780	-3.48%

Към края на първото тримесечие на 2024 г. „Холдинг Варна“ АД реализира приходи от продажби в размер на 13 484 хил. лв., което представлява ръст от 15,51% спрямо съпоставимия период на 2023 г.

Резултатът през разглеждания период е загуба от оперативна дейност в размер на 1 088 хил. лв., спрямо загубата 1 669 хил. лв. през съпоставимия период на предходната година.

Финансовите приходи отчитат спад от 73,31% към 31.03.2024 г. съчетани с ръст от 25,21% при финансовите разходи спрямо 31.03.2023 г.

В крайна сметка финансовият резултат на емитента към 31.03.2024 г. е загуба в размер на 2 862 хил. лв. спрямо загубата от 1 752 хил. лв. през първото тримесечие на 2023 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	Q1'2024	Q4'2023	Q3'2023
Текуща ликвидност	1.2132	1.2745	1.3402
Бърза ликвидност	1.0380	1.1024	1.1611
Незабавна ликвидност	0.1189	0.1397	0.1441

Към 31.03.2024 г. показателите за ликвидност бележат влошаване спрямо края на предходното, четвърто 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	Q1'2024	Q4'2023	Q3'2023
Дългосрочен дълг/Активи	0.3059	0.3085	0.3127
Общ дълг/Активи	0.5111	0.5081	0.5129
Общ дълг/Собствен капитал	1.0454	1.0328	1.0530
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	2.0454	2.0328	2.0530

През първото тримесечие на 2024 г. показателите за платежоспособност се влошават спрямо 31.12.2023 г. Изключение прави показателят дългосрочен дълг/активи.

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 31.03.2024 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 31.03.2024 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 31.03.2024 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/

