

ТЕХИМ БАНК

Централно управление

ТЕХИМ БАНК
Централно управление

Изх. № 54515-Т-2092/14.09.2024 г.

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: 01.04.2024 г.- 30.06.2024 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 второто 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 30.06.2024 г. активите на „Холдинг Варна“ АД ръст от 0,19% спрямо 31.03.2024 г.

Активи	Q2 2024	Q1 2024	Q4 2023	Q2 2024/ Q1 2024	% от активите към 30.06.2024 г.
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.		
Нетекучи активи					
Имоти, машини и съоръжения	206 419	207 514	208 226	-0.53%	45.87%
Инвестиционни имоти	40 648	43 004	43 004	-5.48%	9.03%
Репутация	35 441	36 994	36 994	-4.20%	7.88%
Нематериални активи	19 518	19 331	19 166	0.97%	4.34%
Финансови активи	3 716	4 204	3 555	-11.61%	0.83%
Търговски и др. вземания	24 318	22 920	22 840	6.10%	5.40%
Отсрочени данъчни активи	3 348	3 338	3 359	0.30%	0.74%
Нетекучи активи	333 408	337 305	337 144	-1.16%	74.10%
Текущи активи					
Материални запаси	18 276	16 142	15 519	13.22%	4.06%
Финансови акт.	34 390	34 229	33 304	0.47%	7.64%
Търговски и други вземания	50 442	50 453	53 562	-0.02%	11.21%
Пари и парични еквиваленти	13 445	10 960	12 600	22.67%	2.99%
Текущи активи	116 553	111 784	114 985	4.27%	25.90%
Общо активи	449 961	449 089	452 129	0.19%	100.00%

Основно поради отчетените стойности на „инвестиционни имоти“ към края на второто тримесечие, нетекучите активи на емитента отчита спад от 1,16% към края на юни 2024 г. спрямо края на март 2024 г., докато текущите нарастват с 4,27% към края на разглеждания период на годината, основно поради отчетен ръст на „материални запаси“ и „пари и парични еквиваленти“.

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

Собствен капитал и пасиви	Q2 2024	Q1 2024	Q4 2023	Q2 2024/	% от СК и Пасивите към 30.06.2024 г.
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	Q1 2024	
Собствен капитал					
Акционерен капитал	6 486	6 486	6 486	0.00%	1.44%
Резерви	165 226	165 226	165 226	0.00%	36.72%
Неразпределена печалба	10 715	14 618	16 176	-26.70%	2.38%
СК, отнасящ се до собствениците на предприятието майка	182 427	186 330	187 888	-2.09%	40.54%
Неконтролиращо участие	33 729	33 226	34 530	1.51%	7.50%
Общо собствен капитал	216 156	219 556	222 418	-1.55%	48.04%
Пасиви					
Нетекущи					
Търговски и други задължения	131 354	133 955	136 052	-1.94%	29.19%
Отсрочени данъчни пасиви	3 389	3 436	3 436	-1.37%	0.75%
Нетекущи пасиви	134 743	137 391	139 488	-1.93%	29.95%
Текущи					
Търг. и други задължения	99 062	92 142	90 223	7.51%	22.02%
Текущи пасиви	99 062	92 142	90 223	7.51%	22.02%
Общо пасиви	233 805	229 533	229 711	1.86%	51.96%
Общо собствен капитал и пасиви	449 961	449 089	452 129	0.19%	100.00%

Към 30.06.2024 г. емитентът отчита спад на неразпределената печалба, с което собственият капитал на дружеството бележи понижение от 2,09% спрямо предходното тримесечие на годината.

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

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q2 2024	Q2 2023	Q1 2024	Q1 2023	Q2 2024/
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	Q2 2023
Приходи от продажби	32 114	31 187	13 484	11 673	2.97%
Разходи за материали	-4 185	-4 916	-1 420	-1 467	-14.87%
Разходи за външни услуги	-10 158	-9 820	-4 423	-4 081	3.44%
Разходи за персонала	-14 200	-13 370	-6 202	-5 387	6.21%
Разходи за амортизация	-3 128	-3 141	-1 579	-1 568	-0.41%
Себе-ст на продадените активи (без п-ция)	-1 776	-1 828	-639	-677	-2.84%
Промени в наличностите на готовата продукция и незавършеното производство	14	20			-30.00%
Други разходи	-1 237	-528	-309	-162	134.28%
Печалба от оперативна дейност	-2 556	-2 396	-1 088	-1 669	6.68%
Финансови разходи	-6 567	-4 560	-2 210	-1 765	44.01%
Финансови приходи	851	2 100	415	1 555	-59.48%
Печалба/ (Загуба) преди данъци	-8 272	-4 856	-2 883	-1 879	70.35%
Разходи за данъци	29	-19	21	127	-252.63%
Печалба/(Загуба) за периода	-8 243	-4 875	-2 862	-1 752	69.09%
Неконтролиращото участие	2 852	2 952	1 304	1 351	-3.39%

Към края на второто тримесечие на 2024 г. „Холдинг Варна“ АД реализира приходи от продажби в размер на 32 114 хил. лв., което представлява ръст от 2,97% спрямо съпоставимия период на 2023 г.

Резултатът през разглеждания период е загуба от оперативна дейност в размер на 2 556 хил. лв., спрямо загубата 2 396 хил. лв. през съпоставимия период на предходната година.

Финансовите приходи отчитат спад от 59,48%, към 30.06.2024 г. съчетани с ръст от 44,01% при финансовите разходи спрямо 30.06.2023 г.

В крайна сметка финансовият резултат на емитента към 30.06.2024 г. е загуба в размер на 8 243 хил. лв. спрямо загубата от 4 875 хил. лв. през второто 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	Q2'2024	Q1'2024	Q4'2023
Текуща ликвидност	1.1766	1.2132	1.2745
Бърза ликвидност	0.9921	1.0380	1.1024
Незабавна ликвидност	0.1357	0.1189	0.1397

Към 30.06.2024 г. показателите за ликвидност бележат влошаване спрямо края на предходното, първо тримесечие на 2024 г. Изключение прави показателят за незабавна ликвидност.

1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q2'2024	Q4'2023	Q3'2023
Дългосрочен дълг/Активи	0.2995	0.3059	0.3085
Общ дълг/Активи	0.5196	0.5111	0.5081
Общ дълг/Собствен капитал	1.0816	1.0454	1.0328
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	2.0816	2.0454	2.0328

През второто тримесечие на 2024 г. показателите за платежоспособност се влошават спрямо 31.03.2024 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 30.06.2024 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 30.06.2024 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 30.06.2024 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/

