



ДО
Комисия за Финансов Надзор,
ул. „Будапеша“ № 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:

/Ив. 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: 01.10.2024 г.- 31.12.2024 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 четвърто 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 31.12.2024 г. активите на „Холдинг Варна“ АД бележат ръст от 7,60% спрямо 30.09.2024 г.

Активи	Q4 2024	Q3 2024	Q2 2024	Q4 2024/	% от активите към
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	Q3 2024	31.12.2024 г.
Нетекущи активи					
Имоти, машини и съоръжения	210 620	206 432	206 419	2.03%	43.53%
Инвестиционни имоти	40 254	40 653	40 648	-0.98%	8.32%
Репутация	35 441	35 441	35 441	0.00%	7.32%
Нематериални активи	20 026	19 708	19 518	1.61%	4.14%
Финансови активи	4 338	5 774	3 716	-24.87%	0.90%
Търговски и др. вземания	24 547	24 438	24 318	0.45%	5.07%
Отсрочени данъчни активи	3 549	3 332	3 348	6.51%	0.73%
Нетекущи активи	338 775	335 778	333 408	0.89%	70.01%
Текущи активи					
Материални запаси	20 212	19 632	18 276	2.95%	4.18%
Финансови акт.	37 515	34 847	34 390	7.66%	7.75%
Търговски и други вземания	38 123	47 342	50 442	-19.47%	7.88%
Пари и парични еквиваленти	49 255	12 101	13 445	307.03%	10.18%
Текущи активи	145 105	113 922	116 553	27.37%	29.99%
Общо активи	483 880	449 700	449 961	7.60%	100.00%

Основно поради отчетените стойности на „имоти, машини и съоръжения“ към края на четвъртото тримесечие на годината, нетекущите активи на емитента отчита ръст от 0,89% към края на 2024 г. спрямо края на септември 2024 г., както и текущите отчитат ръст с 27,37% към

края на разглеждания период на годината, основно поради отчетен ръст на „пари и парични еквиваленти“ на емитента.

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

Собствен капитал и пасиви	Q4 2024	Q3 2024	Q2 2024	Q4 2024/ Q3 2024	% от СК и Пасивите към 31.12.2024 г.
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.		
Собствен капитал					
Акционерен капитал	6 486	6 486	6 486	0,00%	1.34%
Резерви	166 769	166 862	165 226	-0.06%	34.46%
Неразпределена печалба	15 183	17 406	10 715	-12.77%	3.14%
Собствен Капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието майка	188 438	190 754	182 427	-1.21%	38.94%
Неконтролиращо участие	36 161	36 548	33 729	-1.06%	7.47%
Общо собствен капитал	224 599	227 302	216 156	-1.19%	46.42%
Пасиви					
Нетекущи					
Търговски и други задължения	124 569	127 072	131 354	-1.97%	25.74%
Отсрочени данъчни пасиви	3 748	3 469	3 389	8.04%	0.77%
Нетекущи пасиви	128 317	130 541	134 743	-1.70%	26.52%
Текущи					
Търг. и други задължения	130 964	91 857	99 062	42.57%	27.07%
Текущи пасиви	130 964	91 857	99 062	42.57%	27.07%
Общо пасиви	259 281	222 398	233 805	16.58%	53.58%
Общо собствен капитал и пасиви	483 880	449 700	449 961	7.60%	100.00%

Към 31.12.2024 г. емитентът отчита спад на неразпределената печалба, с което собственият капитал на дружеството бележи спад от 1,21% спрямо предходното тримесечие на годината.

В резултат на отчетените „търговски и други задължения“ към края на декември 2024 г. нетекущите пасиви отчитат спад спрямо предходното тримесечие на годината, докато при текущите пасиви се наблюдава ръст спрямо предходното тримесечие на годината.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q4 2024	Q4 2023	Q3 2024	Q3 2023	Q4 2024/ Q4 2023
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	
Приходи от продажби	89 870	85 616	67 946	64 344	4.97%
Разходи за материали	-11 853	-12 397	-9 415	-10 054	-4.39%
Разходи за външни услуги	-25 317	-22 507	-17 522	-16 579	12.49%
Разходи за персонала	-31 205	-29 521	-23 350	-22 182	5.70%
Разходи за амортизация	-6 279	-6 531	-4 539	-4 707	-3.86%
Себестойност на продадените активи (без продукция)	-4 377	-4 040	-3 386	-3 404	8.34%
Промени в наличностите на готовата продукция и незавършеното производство	-2	-2 389	3	-88	-99.92%
Други разходи	-5 537	-2 944	-1 882	-1 336	88.08%
Печалба от оперативна дейност	5 300	5 287	7 855	5 994	0.25%
Финансови разходи	-9 600	-9 487	-8 689	-7 626	1.19%
Финансови приходи	4 573	5 378	3 166	3 023	-14.97%

Печалба/ (Загуба) преди данъци	273	1 178	2 332	1 391	-76.83%
Разходи за данъци	-596	-854	-60	-45	-30.21%
Печалба/ (Загуба) за периода	-323	324	2 272	1 346	***
Неконтролиращото участие	420	864	32	986	-51.39%

Към края на четвъртото тримесечие на 2024 г. „Холдинг Варна“ АД реализира приходи от продажби в размер на 89 870 хил. лв., което представлява ръст от 4,97% спрямо съпоставимия период на 2023 г.

Резултатът през разглеждания период е печалба от оперативна дейност в размер на 5 300 хил. лв., спрямо реализираната 5 287 хил. лв. през съпоставимия период на предходната година.

Финансовите приходи отчитат спад от 14,97% към 31.12.2024 г. съчетани с ръст от 1,19% при финансовите разходи спрямо 31.12.2023 г.

В крайна сметка финансовият резултат на емитента към 31.12.2024 г. е загуба в размер на 323 хил. лв. спрямо печалба от 324 хил. лв. през четвъртото 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	Q4'2024	Q3'2024	Q2'2024
Текуща ликвидност	1.1080	1.2402	1.1766
Бърза ликвидност	0.9536	1.0265	0.9921
Незабавна ликвидност	0.3761	0.1317	0.1357

Към 31.12.2024 г. показателят „незабавна ликвидност“ се подобрява спрямо края на предходното тримесечие на 2024, докато останалите разгледани показатели на емитента се влошават.

1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q4'2024	Q3'2024	Q2'2024
Дългосрочен дълг/Активи	0.2652	0.2903	0.2995
Общ дълг/Активи	0.5358	0.4945	0.5196
Общ дълг/Собствен капитал	1.1544	0.9784	1.0816
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	2.1544	1.9784	2.0816

През четвъртото тримесечие на 2024 г. показателят „дългосрочен дълг/активи“ бележи подобрене, докато останалите разгледани показатели се влошават към края на 2024 г. спрямо края на предходното тримесечие на годината.

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 пливо на обезпечение не по малко от 105% от общата номинална остатъчна стойност на облигационния заем. Към 31.12.2024 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 12.12.2027г., 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 събраниято.

Дължимите към 31.12.2024 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 31.12.2024 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:

/Ив. Дончев/



Изпълнителен Директор:

/М. Видолова/

