

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:

/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: 01.01.2025 г.- 31.03.2025 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 2025 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 31.03.2025 г. активите на „Холдинг Варна“ АД бележат спад от 6,17% спрямо 31.12.2024 г.

Активи	Q1 2025	Q4 2024	Q3 2024	Q1 2025/ Q4 2024	% от активите към 31.03.2025 г.
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.		
Нетекущи активи					
Имоти, машини и съоръжения	215 646	211 432	206 432	1.99%	47.37%
Инвестиционни имоти	40 434	40 012	40 653	1.05%	8.88%
Репутация	36 688	36 688	35 441	0.00%	8.06%
Нематериални активи	20 198	20 024	19 708	0.87%	4.44%
Финансови активи	4 391	4 335	5 774	1.29%	0.96%
Търговски и др. вземания	24 757	24 542	24 438	0.88%	5.44%
Отсрочени данъчни активи	3 170	3 193	3 332	-0.72%	0.70%
Нетекущи активи	345 284	340 226	335 778	1.49%	75.84%
Текущи активи					
Материални запаси	18 442	19 967	19 632	-7.64%	4.05%
Финансови акт.	37 646	37 219	34 847	1.15%	8.27%
Търговски и други вземания	36 656	39 484	47 342	-7.16%	8.05%
Пари и парични еквиваленти	17 226	48 270	12 101	-64.31%	3.78%
Текущи активи	109 970	144 940	113 922	-24.13%	24.16%
Общо активи	455 254	485 166	449 700	-6.17%	100.00%

Основно поради отчетените стойности на „имоти, машини и съоръжения“ към края на първото тримесечие на годината, нетекущите активи на емитента отчита ръст от 1,49% към края на месец март 2025 г. спрямо края на декември 2024 г., докато текущите активи отчитат

спад от 24,13% към края на разглеждания период на годината, основно поради отчетен спад 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	Q1 2025	Q4 2024	Q3 2024	Q1 2025/ Q4 2024	% от СК и Пасивите към 31.03.2025 г.
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.		
Собствен капитал					
Акционерен капитал	6 486	6 486	6 486	0.00%	1.42%
Резерви	165 984	165 730	166 862	0.15%	36.46%
Неразпределена печалба	13 091	14 800	17 406	-11.55%	2.88%
Собствен Капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието майка	185 561	187 016	190 754	-0.78%	40.76%
Неконтролирано участие	39 113	39 545	36 548	-1.09%	8.59%
Общо собствен капитал	224 674	226 561	227 302	-0.83%	49.35%
Пасиви					
Нетекущи					
Търговски и други задължения	127 094	124 657	127 072	1.95%	27.92%
Отсрочени данъчни пасиви	3 007	3 007	3 469	0.00%	0.66%
Нетекущи пасиви	130 101	127 664	130 541	1.91%	28.58%
Текущи					
Търг. и други задължения	100 479	130 941	91 857	-23.26%	22.07%
Текущи пасиви	100 479	130 941	91 857	-23.26%	22.07%
Общо пасиви	230 580	258 605	222 398	-10.84%	50.65%
Общо собствен капитал и пасиви	455 254	485 166	449 700	-6.17%	100.00%

Към 31.03.2025 г. емитентът отчита спад на неразпределената печалба, с което собственият капитал на дружеството бележи спад от 0,78% спрямо предходното тримесечие на годината.

В резултат на отчетените „търговски и други задължения“ към края на март 2025 г. нетекущите пасиви отчитат ръст спрямо предходното тримесечие на миналата годината, докато при текущите пасиви се наблюдава спад спрямо 31.12.2024 г.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q1 2025	Q1 2024	Q4 2024	Q4 2023	Q1 2025/ Q1 2024
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	
Приходи от продажби	17 404	13 484	89 870	85 616	29.07%
Разходи за материали	-1 813	-1 420	-11 853	-12 397	27.68%
Разходи за външни услуги	-4 627	-4 423	-25 317	-22 507	4.61%
Разходи за персонала	-6 928	-6 202	-31 205	-29 521	11.71%
Разходи за амортизация	-1 484	-1 579	-6 279	-6 531	-6.02%
Себестойност на продадените активи (без продукция)	-806	-639	-4 377	-4 040	26.13%
Промени в наличностите на готовата продукция и незавършеното производство	-1 581		-2	-2 389	

Други разходи	-530	-309	-5 537	-2 944	71.52%
Печалба от оперативна дейност	-365	-1 088	5 300	5 287	-66.45%
Финансови разходи	-2 357	-2 210	-9 600	-9 487	6.65%
Финансови приходи	604	415	4 573	5 378	45.54%
Печалба/ (Загуба) преди данъци	-2 118	-2 883	273	1 178	-26.53%
Разходи за данъци	-23	21	-596	-854	-209.52%
Печалба/(Загуба) за периода	-2 141	-2 862	-323	324	-25.19%
Неконтролиращото участие	432	1 304	420	864	-66.87%

Към края на първото тримесечие на 2025 г. „Холдинг Варна“ АД реализира приходи от продажби в размер на 17 404 хил. лв., което представлява ръст от 29,07% спрямо съпоставимия период на 2024 г.

Резултатът през разглеждания период е загуба от оперативна дейност в размер на 365 хил. лв., спрямо реализираната загуба от 1 088 хил. лв. през съпоставимия период на предходната година.

Финансовите приходи отчитат ръст от 45,54% към 31.03.2025 г. съчетани с ръст от 6,65% при финансовите разходи спрямо 31.03.2024 г.

В крайна сметка финансовият резултат на емитента към 31.03.2025 г. е загуба в размер на 2 141 хил. лв. спрямо печалба от 2 862 хил. лв. през първото тримесечие на 2024 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	Q1'2025	Q4'2024	Q3'2024
Текуща ликвидност	1.0945	1.1069	1.2402
Бърза ликвидност	0.9109	0.9544	1.0265
Незабавна ликвидност	0.1714	0.3686	0.1317

Към 31.03.2025 г. разгледаните показатели за ликвидност 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	Q1'2025	Q4'2024	Q3'2024
Дългосрочен дълг/Активи	0.2858	0.2631	0.2903
Общ дълг/Активи	0.5065	0.5330	0.4945
Общ дълг/Собствен капитал	1.0263	1.1414	0.9784
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	2.0263	2.1414	1.9784

През първото тримесечие на 2025 г. показателят „дългосрочен дълг/активи“ бележи влошаване, докато останалите разгледани показатели се подобряват към края на 2025 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 ниво на обезпечение не по малко от 105% от общата номинална остатъчна стойност на облигационния заем. Към 31.03.2025 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 31.03.2025 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%. Към 31.03.2025 г. стойността на показателя е 0,51.

- 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. Към 31.03.2025 г. стойността на показателя е (0,33).

- 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 31.03.2025 г. стойността на показателя е 1,09.

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/