



ЮГ МАРКЕТ ЕАД

ЛИЦЕНЗИРАН ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК

гр. Пловдив, ул. Колю Фичето 7-а, ет.1, тел. 032 625 401, www.ugmarket.com

Изх.№ 182/27.06.2025 г.

**ДО
ОБЛИГАЦИОНЕРИТЕ
ПО ОБЛИГАЦИОННА ЕМИСИЯ
С ISIN КОД: BG2100013247
ЕМИТИРАНА ОТ „ХОЛДИНГ ВАРНА“ АД**

**ДО
КОМИСИЯ ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР**

**ДО
БЪЛГАРСКА ФОНДОВА БОРСА АД**

УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА,

В качеството си на Представител на облигационерите по емисия корпоративни облигации, издадена от „ХОЛДИНГ ВАРНА“ АД (ISIN код: BG2100013247, Борсов код: HVAB), представяме на Вашето внимание доклад за изпълнение на задълженията на емитента.

Пловдив,

С Уважение:

Теодора Якимова-Дренска
Изпълнителен директор

Валентина Тончева
Прокурист



ДОКЛАД

от Юг Маркет ЕАД
в качеството му на Представител на облигационерите
по емисия корпоративни облигации с емитент „ХОЛДИНГ ВАРНА“ АД,
ISIN код: BG2100013247, борсов код: HVAB

Период: 01.01.2025 г. - 31.03.2025 г.

Настоящият доклад е изготвен в изпълнение на задълженията на Юг Маркет ЕАД в качеството му на Представител на облигационерите по емисия обикновени, поименни, безналични, лихвоносни, свободно прехвърляеми, конвертируеми и необезпечени облигации с ISIN код: BG2100013247, емитирани от „ХОЛДИНГ ВАРНА“ АД на 09.01.2025 г.

Документите, въз основа, на които е изготвен този доклад са както следва:

- Отчет към 31.03.2025 г. за изпълнение на задълженията на Емитента по условията на емисията;
- Консолидирани финансови отчети на емитента към 31.03.2025 г. съгласно форми на отчет, одобрени от Зам. Председателя, ръководещ Управление „Надзор на инвестиционната дейност“ на Комисията за Финансов Надзор към 31.03.2025 г.

При извършения преглед на предоставените ни документи, установихме следното:

1. Финансови показатели.

До пълното погасяване на облигационния заем, Емитентът е поел ангажимент да спазва следните финансови показатели, изчислени на консолидирана база:

- **Съотношение Пасиви/Активи:** Максимална стойност на отношението на пасивите към активите по счетоводен баланс (по консолидиран счетоводен баланс, сумата на текущи + нетекущи пасиви отнесени към общата сума на активите). Емитентът е поел задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение Пасиви/Активи не по-високо от 97 %.

Към 31.03.2025 г. съотношението Пасиви/Активи на Дружеството е 50,65%. Условието е изпълнено.

- **Покритие на разходите за лихви:** Минимална стойност на коефициент на покритие на разходите за лихви. Коефициентът се изчислява като печалбата от обичайната дейност (съгласно консолидиран отчет за всеобхватния доход), увеличена с консолидираните разходи за лихви, се разделя на консолидираните разходи за лихви. Стойността на печалбата и стойността на разходите за лихви по предходното изречение се определят за период, обхващащ последните 12 месеца на база публикувани финансови отчети на Емитента. Емитентът е поел 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. коефициентът Покритие на разходите за лихви на Дружеството е 1,38. Условието е изпълнено.

- **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 е поел задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение на текущата ликвидност не по-ниско от 0.25.

Към 31.03.2025 г. коефициентът на текуща ликвидност на Дружеството е 1,09. Условието е изпълнено.



Ако наруши определените финансови съотношения, Емитентът се задължава да предприеме действия, които в срок до 6 месеца да приведат съотношенията в съответствие с горните изисквания. Ако въз основа на предприетите действия в посочения 6-месечен срок не се постигнат заложените параметри, „ХОЛДИНГ ВАРНА“ АД ще предложи програма за привеждане в съответствие с изискванията, която програма подлежи на одобрение от Общото събрание на облигационерите. В случай, че програмата не бъде одобрена от Общото събрание на облигационерите, облигационният заем не се обявява за предсрочно изискуем, а Емитентът ще изготви нова програма за привеждане в съответствие с изискванията, в която програма с цел защита интересите на инвеститорите същият ще вземе предвид предложенията на Общото събрание на облигационерите.

Към 31.03.2025 г. Дружеството спазва и трите показателя, които е поело ангажимент да спазва.

2. Състояние на обезпечението на облигационната емисия.

Съгласно проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар, облигационната емисия е необезпечена.

3. Изразходване на средствата от облигационния заем.

На 09.01.2025 г. са набрани средства по облигационна емисия BG2100013247 в размер на 30 000 000 лв.

На 15.01.2025 г. емитентът е извършил обратно изкуване на част от емитираните облигации. Към 31.03.2025 г. актуалният дълг към облигационерите е в размер на 4 890 000 лв., а 25 110 броя с номинал 1 000 лв. са обратно изкупени от „ХОЛДИНГ ВАРНА“ АД.

Към датата на настоящия доклад, получените средства по облигационния заем са използвани от дружеството в следните направления:

- Изграждане на обекти от техническата инфраструктура на проект „Алея първа“ – 4 566 хил. лв.
- Налични средства за незавършени етапи от изграждане на проект „Алея първа“ – 324 хил. лв.

4. Плащания по облигационния заем.

Облигационният заем в размер на 30 млн. лева е издаден от „ХОЛДИНГ ВАРНА“ АД на 09.01.2025 г. за срок от 84 месеца, считано от датата на издаване на емисията, с плаващ лихвен процент равен на сума от 6-месечен EURIBOR + надбавка от 1%, но общо не по-малко от 2.75% и не повече от 5.00% годишно, при лихвена конвенция ISMA – реален брой дни в периода към реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year). Стойността на 6-месечния EURIBOR за всеки шестмесечен период след първия, се взема към дата предхождаща с три работни дни датата на съответното лихвено/главнично плащане. За първия шестмесечен период е взета стойността на 6-месечния EURIBOR три работни дни преди емитирането на облигационния заем 09.01.2025 г. Емисията е трета по ред, издадена от емитента.

Погасяване на заема: еднократно на датата на падежа.

Период на лихвено плащане: 6-месечен, с фиксирана дата на лихвените плащания, както следва:

09.07.2025 г.;
09.01.2026 г.; 09.07.2026 г.;
09.01.2027 г.; 09.07.2027 г.;
09.01.2028 г.; 09.07.2028 г.;
09.01.2029 г.; 09.07.2029 г.;
09.01.2030 г.; 09.07.2030 г.;
09.01.2031 г.; 09.07.2031 г.;
09.01.2032 г.



Право на лихвено и амортизационно плащане имат лицата, вписани в централния регистър на ценни книжа като облигационери не по-късно от 1 /един/ работен ден преди датата на съответното плащане, съответно 3 /три/ работни дни преди датата на последното лихвено и амортизационно плащане, които съвпадат с датата на падеж на емисията.

През разглеждания в доклада период няма настъпил падеж на лихвено плащане.

5. Финансово състояние на емитента на облигациите.

Предметът на дейност на дружеството е: придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества; придобиване, управление и продажба на облигации; придобиване, оценка и продажба на патенти, отстъпване на лицензи за използване на патенти на дружества, в които холдинга участва; финансиране на дружества, в които холдинга участва; производство на стоки и услуги; осъществяване на търговска, посредническа дейност; организиране на счетоводно отчитане и съставяне на финансови отчети по реда на Закона за счетоводството. „ХОЛДИНГ ВАРНА“ АД управлява диверсифициран портфейл от инвестиции в търговски дружества, които предоставят на българските и чуждестранни потребители висококачествени продукти и услуги в сферата на туризма, финансите, проектантската дейност, медиите и комуникациите. Всички финансови данни към отчетния период 31.03.2025 г. в този доклад са от консолидираните финансови отчети на Емитента.

а. Анализ на активите на „ХОЛДИНГ ВАРНА“ АД

Към 31.03.2025 г. активите на групата на „ХОЛДИНГ ВАРНА“ АД са в размер на 455 254 хил. лв. и намаляват с 29 912 хил. лв. (6,17%) спрямо края на 2024 г. Намалението се дължи основно на промяната в стойността на текущите активи на „ХОЛДИНГ ВАРНА“ АД, които от 144 940 хил. лв. към 31.12.2024 г. достигат до 109 970 хил. лв. към 31.03.2025 г., т.е. отчетен е спад от 24,13% (34 970 хил. лв.). През разглеждания в доклада период нетекущите активи на групата нарастват с 5 058 хил. лв. (1,49%) спрямо 31.12.2024 г. и достигат до 345 284 хил. лв., формирайки дял от 75,84% от активите на групата.

ПОКАЗАТЕЛИ	31.03.2025 г.		31.12.2024 г.		изменение	
	хил. лв.	%	хил. лв.	%	хил. лв.	%
НЕТЕКУЩИ АКТИВИ, в т.ч.	345 284	75,84%	340 226	70,13%	5 058	1,49%
Имоти, машини, съоръжения и оборудване	215 646	47,37%	211 432	43,58%	4 214	1,99%
Инвестиционни имоти	40 434	8,88%	40 012	8,25%	422	1,05%
Нематериални активи	20 198	4,44%	20 024	4,13%	174	0,87%
Търговска репутация	36 688	8,06%	36 688	7,56%	0	0,00%
Финансови активи	4 391	0,96%	4 335	0,89%	56	1,29%
Търговски и други вземания	24 757	5,44%	24 542	5,06%	215	0,88%
Активи по отсрочени данъци	3 170	0,70%	3 193	0,66%	-23	-0,72%
ТЕКУЩИ АКТИВИ, в т.ч.	109 970	24,16%	144 940	29,87%	-34 970	-24,13%
Материални запаси	18 442	4,05%	19 967	4,12%	-1 525	-7,64%
Търговски и други вземания	36 656	8,05%	39 484	8,14%	-2 828	-7,16%
Финансови активи	37 646	8,27%	37 219	7,67%	427	1,15%
Парични средства	17 226	3,78%	48 270	9,95%	-31 044	-64,31%
ОБЩО АКТИВИ	455 254	100,00%	485 166	100,00%	-29 912	-6,17%

**б. Анализ на собствения капитал и пасивите на „ХОЛДИНГ ВАРНА“ АД**

Към 31.03.2025 г. собственият капитал, принадлежащ на групата на „ХОЛДИНГ ВАРНА“ намалява спрямо края на 2024 г. с 1 455 хил. лв (0,78%) и достига до 185 561 хил. лв.

Към 31.03.2025 г. пасивите на Дружеството са в размер на 230 580 хил. лв. и намаляват с 28 025 хил. лв. (10,84%) спрямо предходния период, което се дължи предимно на намаляване на краткосрочните задължения на групата. През разглеждания в доклада период текущите пасиви на групата намаляват с 30 462 хил. лв. от 130 941 хил. лв. към 31.12.2024 г. до 100 479 хил. лв. към 31.03.2025 г. или с 23,26%. Към края на разглеждания в доклада период нетекущите пасиви на „ХОЛДИНГ ВАРНА“ АД са в размер на 130 101 хил. лв. и нарастват с 1,91% (2 437 хил. лв.) спрямо края на 2024 г.

ПОКАЗАТЕЛИ	31.3.2025		31.12.2024		Изменение	
	хил.лв.	%	хил.лв.	%	хил.лв.	%
СОБСТВЕН КАПИТАЛ, ПРИНАДЛЕЖАЩ НА ГРУПАТА, в т.ч.	185 561	40,76%	187 016	38,55%	-1 455	-0,78%
Основен капитал	6 486	1,42%	6 486	1,34%	0	0,00%
Резерви	165 984	36,46%	165 730	34,16%	254	0,15%
Натрупана печалба (загуба)	14 800	3,25%	13 127	2,71%	1 673	12,74%
Текуща печалба/загуба	-1 709	-0,38%	1 673	0,34%	-3 382	-202,15%
МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ	39 113	8,59%	39 545	8,15%	-432	-1,09%
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	224 674	49,35%	226 561	46,70%	-1 887	-0,83%
НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ, в т.ч.	130 101	28,58%	127 664	26,31%	2 437	1,91%
Задължения по получени заеми от банки и небанкови финансови институции	95 025	20,87%	101 333	20,89%	-6 308	-6,23%
Задължения по получени търговски заеми	606	0,13%		0,00%	606	-
Задължения по облигационни заеми	25 577	5,62%	20 956	4,32%	4 621	22,05%
Други нетекущи пасиви	5 886	1,29%	2 368	0,49%	3 518	148,56%
Пасиви по отсрочени данъци	3 007	0,66%	3 007	0,62%	0	0,00%
ТЕКУЩИ ПАСИВИ, в т.ч.	100 479	22,07%	130 941	26,99%	-30 462	-23,26%
Задължения по получени заеми към банки и небанкови фин. институции	29 807	6,55%	36 012	7,42%	-6 205	-17,23%
Текуща част от нетекущите задължения	7 192	1,58%	8 595	1,77%	-1 403	-16,32%
Текущи задължения	62 586	13,75%	83 824	17,28%	-21 238	-25,34%
Други текущи пасиви	894	0,20%	2 510	0,52%	-1 616	-64,38%
ОБЩО ПАСИВИ	230 580	50,65%	258 605	53,30%	-28 025	-10,84%
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ, МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ И ПАСИВИ	455 254	100,00%	485 166	100,00%	-29 912	-6,17%

с. Анализ на приходите и разходите на „ХОЛДИНГ ВАРНА“ АД

По данни от консолидирания финансов отчет за първото тримесечие на 2025 г., групата на „ХОЛДИНГ ВАРНА“ АД отчита нетни приходи от продажби в размер на 17 404 хил. лв., при отчетени за съпоставимия период 13 484 хил. лв., т.е. наблюдава се ръст при приходите от продажби от 29,07%.

Оперативните разходи на Групата към 31.03.2025 г. са в размер на 17 769 хил. лв., при отчетени за първото тримесечие на 2024 г. 14 572 хил. лв., или се наблюдава увеличение на разходите с 21,94%.

Резултатът от финансовата дейност на Групата на „Холдинг Варна“ АД за първото тримесечие на 2025 г. е отрицателен в размер на 1 753 хил. лв., при отчетена загуба от финансова дейност към 31.03.2024 г. в размер на 1 795 хил. лв.

По данни от консолидирания отчет на „Холдинг Варна“ АД за първото тримесечие на 2025 г., нетният финансов резултат за периода е загуба в размер на 2 141 хиляди лева, спрямо загуба в размер на 2 883 хиляди лева за съпоставимия период. Отчитайки текущия резултат за периода, отнасящ се до неконтролиращо участие, нетният резултат към 31.03.2025 г., отнасящ се до притежателите на собствения капитал, е загуба в размер на 1 709 хил. лв., при отчетена загуба към 31.03.2024 г. в размер



на 1 558 хил. лв.

Показатели	31.03.2025 г.	31.03.2024 г.	Изменение	
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	%
Нетни приходи от продажби на:	17 404	13 484	3 920	29,07%
Продукция	3 553		3 553	-
Стоки	1 587	1 388	199	14,34%
Услуги	12 049	11 958	91	0,76%
Други	215	138	77	55,80%
Разходи по икономически елементи, в т.ч.	(17 769)	(14 572)	3 197	21,94%
Разходи за материали	(1 813)	(1 420)	393	27,68%
Разходи за външни услуги	(4 627)	(4 423)	204	4,61%
Разходи за амортизация	(1 484)	(1 579)	-95	-6,02%
Разходи за възнаграждения	(6 928)	(5 331)	1 597	29,96%
Разходи за осигуровки		(871)	-871	-100,00%
Балансова стойност на продадените активи (без продукция)	(806)	(639)	167	26,13%
Изменение в запасите от продукция и незавършено производство	(1 581)		1 581	-
Други разходи	(530)	(309)	221	71,52%
Финансови приходи и разходи, в т.ч.	(1 753)	-1 795	42	-2,34%
Приходи от лихви	260	313	-53	-16,93%
Разходи за лихви	(1 598)	(1 892)	-294	-15,54%
Приходи от дивиденди			0	
Положителни разлики от операции с финансови активи и инструменти	66	102	-36	-35,29%
Отрицателни разлики от операции с финансови активи и инструменти	(43)	(318)	-275	-86,48%
Други финансови приходи	278		278	-
Други финансови разходи	(716)		716	-
Печалба/загуба от дейността	(2 118)	(2 883)	765	-26,53%
Разходи за данъци	(23)	21	44	209,52
Печалба/загуба след облагане с данъци	(2 141)	(2 862)	721	-25,19%
в т.ч. за малцинственото участие	(432)	(1 304)	872	-66,87%
Нетна печалба за периода	(1 709)	(1 558)	-151	9,69%

d. Анализ на Ликвидността

Показателите за ликвидност са количествени характеристики на способността на предприятието да изплаща текущите си задължения с краткотрайни активи.



Показатели за ликвидност	31.3.2025	31.12.2024
Обща ликвидност	1,0945	1,1069
Бърза ликвидност	0,9109	0,9544
Незабавна ликвидност	0,5461	0,6529

е. Анализ на Платежоспособността

Показателите за платежоспособност измерват степента на задлъжнялост на Дружеството и възможностите му да посрещне своите задължения.

Платежоспособност	31.3.2025	31.12.2024
Дългосрочен дълг/Активи	0,2858	0,2631
Общ дълг/Активи	0,5065	0,5330
Общ дълг/Собствен капитал	1,0263	1,1414
Общо активи/Собствен капитал	2,0263	2,1414

6. Обстоятелства по чл. 100г, ал. 3 от ЗППЦК.

По отношение на Юг Маркет ЕАД не са налице обстоятелства по чл.100г, ал. 3 от ЗППЦК.

За Юг Маркет ЕАД:

Теодора Якимова-Дренска
Изпълнителен директор

Валентина Тончева
Прокурист