

ТЕКСИМ БАНК

Централно управление

ТЕКСИМ БАНК

Централно управление

Изм. № 54515-I-1011 08.08.2025 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:

/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: 01.04.2025 г.- 30.06.2025 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 второто 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 30.06.2025 г. активите на „Холдинг Варна“ АД бележат ръст от 1,00% спрямо 31.03.2025 г.

Активи	Q2 2025	Q1 2025	Q4 2024	Q2 2025/ Q1 2025	% от активите към 30.06.2025 г.
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.		
Нетекущи активи					
Имоти, машини и съоръжения	226 054	215 646	211 432	4.83%	49.16%
Инвестиционни имоти	41 992	40 434	40 012	3.85%	9.13%
Репутация	36 688	36 688	36 688	0.00%	7.98%
Нематериални активи	20 365	20 198	20 024	0.83%	4.43%
Финансови активи	4 646	4 391	4 335	5.81%	1.01%
Търговски и др. вземания	24 966	24 757	24 542	0.84%	5.43%
Отсрочени данъчни активи	3 189	3 170	3 193	0.60%	0.69%
Нетекущи активи	357 900	345 284	340 226	3.65%	77.84%
Текущи активи					
Материални запаси	14 955	18 442	19 967	-18.91%	3.25%
Финансови акт.	37 627	37 646	37 219	-0.05%	8.18%
Търговски и други вземания	35 952	36 656	39 484	-1.92%	7.82%
Пари и парични еквиваленти	13 371	17 226	48 270	-22.38%	2.91%
Текущи активи	101 905	109 970	144 940	-7.33%	22.16%
Общо активи	459 805	455 254	485 166	1.00%	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 3,65% към края на месец юни 2025 г. спрямо края на март 2025 г., докато текущите активи отчитат спад от

7,33% към края на разглеждания период на годината, основно поради отчетен спад на „материални запаси“ на емитента.

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

Собствен капитал и пасиви	Q2 2025	Q1 2025	Q4 2024	Q2 2025/ Q1 2025	% от СК и Пасивите към 30.06.2025 г.
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.		
Собствен капитал					
Акционерен капитал	6 486	6 486	6 486	0.00%	1.41%
Резерви	165 984	165 984	165 730	0.00%	36.10%
Неразпределена печалба	16 353	13 091	14 800	24.92%	3.56%
Собствен Капитал	188 823	185 561	187 016	1.76%	41.07%
Неконтролиращо участие	39 767	39 113	39 545	1.67%	8.65%
Общо собствен капитал	228 590	224 674	226 561	1.74%	49.71%
Пасиви					
Нетекущи					
Търговски и други задължения	120 760	127 094	124 657	-4.98%	26.26%
Отсрочени данъчни пасиви	3 017	3 007	3 007	0.33%	0.66%
Нетекущи пасиви	123 777	130 101	127 664	-4.86%	26.92%
Текущи					
Търг. и други задължения	107 438	100 479	130 941	6.93%	23.37%
Текущи пасиви	107 438	100 479	130 941	6.93%	23.37%
Общо пасиви	231 215	230 580	258 605	0.28%	50.29%
Общо собствен капитал и пасиви	459 805	455 254	485 166	1.00%	100.00%

Към 30.06.2025 г. емитентът отчита ръст на неразпределената печалба, с което собственият капитал на дружеството бележи ръст от 1,76% спрямо предходното тримесечие на годината.

В резултат на отчетените „търговски и други задължения“ към края на юни 2025 г. нетекущите пасиви отчитат спад спрямо предходното тримесечие на миналата годината, докато при текущите пасиви се наблюдава ръст спрямо 31.03.2025 г.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q2 2025	Q2 2024	Q1 2025	Q1 2024	Q2 2025/ Q2 2024
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	
Приходи от продажби	47 045	32 114	17 404	13 484	46.49%
Разходи за материали	-4 840	-4 185	-1 813	-1 420	15.65%
Разходи за външни услуги	-10 223	-10 158	-4 627	-4 423	0.64%
Разходи за персонала	-15 653	-14 200	-6 928	-6 202	10.23%
Разходи за амортизация	-3 189	-3 128	-1 484	-1 579	1.95%
Себе-ст на продадените активи (без продукция)	-1 355	-1 776	-806	-639	-23.70%
Промени в наличностите на готовата продукция и незавършеното производство	-5 605	14	-1 581		***
Други разходи	-843	-1 237	-530	-309	-31.85%
Печалба от оперативна дейност	5 337	-2 556	-365	-1 088	***
Финансови разходи	-4 448	-6 567	-2 357	-2 210	-32.27%
Финансови приходи	950	851	604	415	11.63%
Печалба/ (Загуба) преди данъци	1 839	-8 272	-2 118	-2 883	***
Разходи за данъци	-60	29	-23	21	***
Печалба/ (Загуба) за периода	1 779	-8 243	-2 141	-2 862	***

Към края на второто тримесечие на 2025 г. „Холдинг Варна“ АД реализира приходи от продажби в размер на 47 045 хил. лв., което представлява ръст от 46,49% спрямо съпоставимия период на 2024 г.

Резултатът през разглеждания период е печалба от оперативна дейност в размер на 5 337 хил. лв., спрямо реализираната загуба от 2 556 хил. лв. през съпоставимия период на предходната година.

Финансовите приходи отчитат ръст от 11,63%, към 30.06.2025 г. съчетани със спад от 32,27% при финансовите разходи спрямо 30.06.2024 г.

В крайна сметка финансовият резултат на емитента към 30.06.2025 г. е печалба в размер на 1 779 хил. лв. спрямо загубата от 8 243 хил. лв. през второто 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	Q2'2025	Q1'2025	Q4'2024
Текуща ликвидност	0.9485	1.0945	1.1069
Бърза ликвидност	0.8093	0.9109	0.9544
Незабавна ликвидност	0.1245	0.1714	0.3686

Към 30.06.2025 г. разгледаните показатели за ликвидност на емитента се влошават спрямо края на първото тримесечие на 2025 г.

1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q2'2025	Q1'2025	Q4'2024
Дългосрочен дълг/Активи	0.2692	0.2858	0.2631
Общ дълг/Активи	0.5029	0.5065	0.5330
Общ дълг/Собствен капитал	1.0115	1.0263	1.1414
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	2.0115	2.0263	2.1414

През второто тримесечие на 2025 г. разгледаните показатели платежоспособност се подобряват 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 30.06.2025 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 30.06.2025 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%.

- 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 30.06.2025 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/

