

До
Тексим Банк АД
Банка – довереник на облигационерите
по емисия корпоративни облигации
ISIN: BG2100012140

Копие до:
Българска фондова борса АД
Комисия за финансов надзор

Холдинг Варна АД

Отчет

За изпълнение на задълженията по емисия обикновени, свободно прехвърляеми, безналични, лихвоносни, поименни, обезпечени облигации с ISIN код BG 2100012140, издадена от „Холдинг Варна“ АД на обща номинална стойност 12 000 000 (дванадесет милиона евро) Дата на издаване 12.12.2014 г.

Период: 01.01.2024 - 31.12.2024 г.

На база междинен консолидиран финансов отчет

Настоящия доклад е изготвен в съответствие с изискванията на чл. 100е, ал. 1, т. 2 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), в изпълнение на задълженията на „Холдинг Варна“ АД в качеството му на емитент на втора емисия корпоративни облигации, емитирани на 12.12.2014 г.

1 Изразходване на набраните средства от емисията

Набраните средства в размер на около 23 470 хил. лева са използвани от Дружеството в следните направления, представени според реда на техните приоритети:

- 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 еко селище к.к. Камчия. – 250 хил. лв.

2 Състояние на обезпечението на облигационната емисия

Съгласно решение на Общо събрание на облигационерите е направена промяна в обезпечението по емисия с ISIN BG2100012140 както следва:

Учредена е нова ипотека в полза на облигационерите по Облигационна емисия с ISIN код: BG2100012140 върху следния недвижим имот, собствен на дружеството, находящ се в к.к. „Свети Свети Константин и Елена“, гр. Варна: поземлен имот с идентификатор 10135.2569.301, с площ по кадастрална карта от 28 088 кв. м., с трайно предназначение на територията – урбанизирана, с начин на трайно ползване – средно застрояване от 10 м. до 15 м., стар идентификатор 10135.2569.200, 10135.2569.195, с номер по предходен план: 195.200, квартал 13, парцел I, при граници: съседни поземлени имоти с идентификатори №№10135.2569.300, 10135.2569.302, 10135.2569.88, 10135.2569.89, 10135.2569.341, 10135.2569.350, 10135.2569.299, 10135.2569.16. Ипотеката е учредена с нотариален акт № 197, том. XIII, рег. № 14714, дело № 1615 от 2018 г. на 27.12.2018 г.

Стойността на обезпечението следва да бъде минимум 105 % от общата номинална стойност на емисията за срока до падежа на облигационния заем и до пълното изплащане на всички дължими суми.

Съгласно изготвената пазарна оценка на недвижимите имоти, послужили за обезпечение, общата им пазарна стойност към 31.12.2023 г. възлиза на 28 460 000 лева или 727,56 % спрямо задължението по главница на облигациите. Стойността на ипотеките на недвижимите имоти, представляващи гаранцията по сумата на облигационния заем, превишава минимално изискуемото ниво в размер на 105 % с 622,56 пункта .

След проведено Общо събрание на облигационерите на 5 юли 2022 г. са направени следните промени в погасителния план на облигационната емисия:

- Удължаване срока на погасяване на облигационната емисия до 12 декември 2027 г. при едно плащане годишно, дължимо на 12 декември;
- Промяна на лихвения процент по облигационната емисия. Считано от 12 декември 2022 г. се прилага 12м EURIBOR + 3,6% надбавка, не по-малко от 2,7%.
- След проведено общо събрание на облигационерите на 08.09.2023 г. лихвата е ограничена до „не повече от 5,5%“

С решение на проведено Общо събрание на 7 ноември 2022 г. бе променено обезпечението като остава наложено върху следните недвижими имоти:

Имот - идентификатор	Пазарна стойност (EUR)
ПИ №04426.102.179	531 744
ПИ №04426.102.181	1 244 996
ПИ №04426.102.197	535 323
ПИ №04426.102.214	1 774 694

3 Финансови съотношения

Холдинг Варна" АД в качеството си на емитент на обикновени, свободно прехвърляеми, безналични, лихвоносни, поименни, обезпечени облигации, е поел в Проспекта ангажимент да поддържа при дейността си, до пълното изплащане на облигационния заем, следните финансови съотношения (изчислявани към всяко финансово шестмесечие на консолидирана база):

- 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 декември 2024 г. съотношението Пасиви/Активи на Дружеството е 53.58 %

- Покритие на разходите за лихви: Минимална стойност на коефициент на покритие на разходите за лихви (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 декември 2024 г. съотношението Покритие на разходите за лихви на Дружеството е 1.63

- Текуща ликвидност: Текущата ликвидност се изчислява като общата сума на краткотрайни активи в баланса се раздели на общата сума на краткотрайните пасиви. Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение на текущата ликвидност не по-ниско от 0,5.

Към 31 декември 2024 г. съотношението Текуща ликвидност на Дружеството е 1.10

Съгласно чл. 7.2 от Проспект за емисия на безналични облигации от 10.03.2015 г. , потвърден от Комисията за финансов надзор емитентът е длъжен да не нарушава 2 или повече от 2 от определените финансови съотношения. При нарушаване на условието дружеството се задължава да предприеме действия, които в срок до 6 месеца от настъпването на съответното обстоятелство да приведат показателите/ съотношенията в заложените норми.

Допълнително, съгласно чл. 3, ал. 1, т. 2 от Договора за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“, „Холдинг Варна“ АД в качеството си на емитент на облигации, е поел ангажимент да поддържа при дейността си, до пълното изплащане на облигационния заем, следното съотношение:

- Стойността на ипотеките недвижими имоти, представляващи обезпечението по сумата на облигационния заем, да е в размер на минимум 105 % от стойността на облигационния заем. Общата пазарна стойност на недвижимите имоти, послужили за

обезпечение на настоящата емисия към 31.12.2024 г., възлиза на 9 930 000 лева, което представлява 338.47 %, спрямо главницата на облигациите. Към 31.12.2024 г. Дружеството спазва заложеното съотношение.

4 Плащания по емисията

На 28.12.2015г. е направено лихвено плащане в размер на 54 евро (петдесет и четири) на една облигация или общ размер на лихвеното плащане 648 000 евро.

За 2016 г. е направено лихвено плащане в размер на 54 евро (петдесет и четири) на една облигация или общ размер на лихвеното плащане 648 000 евро.

За 2017 г. е направено лихвено плащане в размер на 54 евро (петдесет и четири евро) на една облигация или общ размер на лихвеното плащане 648 000 евро

За 2018 г. е направено лихвено плащане в размер на 54 евро (петдесет и четири) на една облигация или общ размер на лихвеното плащане 648 000 евро.

За 2018 г. е направено главнично плащане в размер на 125 евро (сто двадесет и пет) на една облигация или общ размер на главничното плащане 1 500 000 евро.

За 2019 г. е направено главнично плащане в размер на 125 евро (сто двадесет и пет) на една облигация или общ размер на главничното плащане 1 500 000 евро.

За 2019 г. е направено лихвено плащане в размер на 47,25 евро (четиридесет и седем евро, двадесет и пет цента) на една облигация или общ размер на лихвеното плащане 567 000 евро.

За 2020 г. е направено главнично плащане в размер на 250 евро (двеста и петдесет евро) на една облигация или общ размер на главничното плащане 3 000 000 евро.

За 2020 г. е направено лихвено плащане в размер на 40,50 евро (четиридесет евро и петдесет цента) на една облигация или общ размер на лихвеното плащане 486 000 евро.

За 2021 г. е направено главнично плащане в размер на 250 евро (двеста и петдесет евро) на една облигация или общ размер на главничното плащане 3 000 000 евро.

За 2021 г. е направено лихвено плащане в размер на 27,00 евро (двадесет и седем евро) на една облигация или общ размер на лихвеното плащане 324 000 евро.

За 2022 г. е направено главнично плащане в размер на 41.67 (четиридесет и едно евро шестдесет и седем цента) на една облигация или в общ размер 500 000 евро.

За 2022 г. е направено лихвено плащане в размер на 13,50 евро (тринадесет евро и петдесет цента) на една облигация или в общ размер на 162 000 евро.

За 2023 г. е направено лихвено плащане в размер на 13,47 евро (тринадесет евро, четиридесет и седем цента) на една облигация или общ размер на 161 600 евро.

За 2023 г. е направено главнично плащане в размер на 41,67 евро (четиридесет и едно евро, шестдесет и седем цента) на облигация или в общ размер на 500 000 евро.

За 2024 г. е направено главнично плащане в размер на 41,67 евро (четиридесет и едно евро, шестдесет и седем цента) на облигация или в общ размер на 500 000 евро.

За 2024 г. е направено лихвено плащане в размер на 9,16667 евро (девет евро, едно шест шест шест седем цента) на облигация или в общ размер на 110 000.04 евро

Дата: 24 февруари 2025 г.

Изпълнителен директор: _____
/Ивелина Шабан /

Изпълнителен директор: _____
/Милчо Близнаков /

