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: 01.01.2026 - 30.09.2026 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 на 5 юли 2022 г. е направена промяна в обезпечението по емисия с ISIN BG2100012140 като актуалното обезпечение е както следва: ПИ 04426.102.179; 04426.102.181; 04426.102.197, 04426.102.214. 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 31.12.2025 г. възлиза на 10 189 874 лева (равностойност в евро 5 209 999,85 €) или 521,00 % спрямо задължението по главница на облигациите. Стойността на ипотекираните недвижими имоти, представляващи гаранцията по сумата на облигационния заем, превишава минимално изискуемото ниво в размер на 105 % с 416,00 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%"

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 30 септември 2026 г. съотношението Пасиви/Активи на Дружеството е 46.30 %

- 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 30 септември 2026 г. съотношението Покритие на разходите за лихви на Дружеството е 3,7703

- 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 30 септември 2026 г. съотношението Текуща ликвидност на Дружеството е 0.727

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 ипотекираните 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 31.12.2025 г., възлиза на 10 189 874 лева, което представлява 521,00 %, спрямо главницата на облигациите. Към 31.12.2025 г. Дружеството спазва заложеното съотношение.

4 Плащания по емисията

На 28.12.2015 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 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

За 2025 г. е направено лихвено плащане в размер на 6,875 евро (шест евро, осем седем пет цента) на облигация или в общ размер на 82 500.00 евро

За 2025 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 500 000,04 евро.

Изпълнителен директор:
/Ивелина Шабан /

IVELINA KANCHEVA SHABAN
Digitally signed by IVELINA KANCHEVA SHABAN
Date: 2026.11.23 10:17:03 +02'00'

Изпълнителен директор:
/Милчо Близнаков /

MILCHO PETKOV BLIZNAKOV
Digitally signed by MILCHO PETKOV BLIZNAKOV
Date: 2026.11.23 10:58:27 +02'00'