



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 „СВЕТА СОФИЯ“ АД, представяме доклад по чл.100ж, ал.1, т.3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

Приложение: Съгласно текста!

Варна,
29.03.2021г.

С уважение:

Управител: _____
/ И. Петров /

Управител: _____
/ д-р Я. Русинов /

Доклад
на „АБВ Инвестиции“ ЕООД
в качеството му на Довереник на облигационерите
на ХОЛДИНГ „СВЕТА СОФИЯ“ АД
 ISIN код на емисията: BG2100019194
 Борсов код на емисията: 4HSA
 Емитент: ХОЛДИНГ „СВЕТА СОФИЯ“ АД
 Период: 01.10.2020 г.- 31.12.2020 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 „АБВ Инвестиции“ ЕООД в качеството му на Довереник на облигационерите по емисия корпоративни облигации, емитирани от ХОЛДИНГ „СВЕТА СОФИЯ“ АД на 14.11.2019 г.

1 Финансово състояние на емитента на облигациите.

През четвъртото тримесечие на 2020г. вписаният в Търговския регистър предмет на дейност на ХОЛДИНГ „СВЕТА СОФИЯ“ АД е без промяна: Придобиване, управление, оценка и продажба на участия в други търговски дружества. Придобиване на патенти и отстъпване на лицензи за използване на дъщерни дружества. Управление на акционерното участие, инвестиционно кредитиране и финансиране на дъщерните дружества. Дружеството може да извършва и всякаква друга търговска дейност, освен забранената със закон.

Настоящият анализ на финансовото състояние на емитента е изготвен на база данните от междинния консолидиран финансов отчет на ХОЛДИНГ „СВЕТА СОФИЯ“ АД за посочения период.

1.1 Анализ на активите

Към 31.12.2020 г. активите на групата на ХОЛДИНГ „СВЕТА СОФИЯ“ АД са 172 290 хил. лв.

Активи	Q4 2020	Q3 2020	Δ Q4 2020 / Q3 2020	% от активите към 31.12.2020 г.
	'000 лв.	'000 лв.		
Нетекущи активи				
Репутация	6988	3845	81.74%	4.06%
Нематериални активи	1	1	0.00%	0.00%
Имоти, машини и съоръжения	29714	4392	576.55%	17.25%
Инвестиционни имоти	42605	42482	0.29%	24.73%
Дългосрочни финансови активи	5098	5250	-2.90%	2.96%
Търговски и други вземания	855	925	-7.57%	0.50%
Активи по отсрочени данъци	44	65	-32.31%	0.03%
Общо нетекущи активи	85 305	56 960	49.76%	49.51%

Текущи активи				
Материални запаси	2008	3827	-47.53%	1.17%
Краткосрочни финансови активи	30147	37950	-20.56%	17.50%
Търговски и други вземания	35962	33660	6.84%	20.87%
Предоставени заеми	16990	12336	37.73%	9.86%
Вземания от свързани лица	328	9172	-96.42%	0.19%
Пари и парични еквиваленти	1550	612	153.27%	0.90%
Общо текущи активи	86 985	97 557	-10.84%	50.49%
Общо активи	172 290	154 517	11.50%	100.00%

През четвъртото тримесечие на 2020г. нетекущите активи отбелязват ръст от 49.76%. Най-съществено увеличение има в перо Имоти, машини и съоръжения.

Текущите активи на групата намаляват с 10.84%. По-съществен спад се забелязва във вземанията от свързани лица, както и в краткосрочните финансови активи и материалните запаси. Нарастване се забелязва в предоставените заеми, търговските и други вземания и паричните средства.

1.2 Анализ на собствения капитал и пасивите

Собствен капитал и пасиви	Q4 2020	Q3 2020	Δ Q4 2020 / Q3 2020	% от СК и пасивите към 31.12.2020 г.
	'000 лв.	'000 лв.		
Собствен капитал				
Акционерен капитал	9941	9941	0.00%	5.77%
Премиен резерв	14014	14014	0.00%	8.13%
Други резерви	494	494	0.00%	0.29%
Неразпределена печалба/загуба	13296	10692	24.35%	7.72%
Собствен капитал на собствениците на дружеството-майка	37 745	35 141	7.41%	21.91%
Неконтролиращо участие	12387	424	2821.46%	7.19%
Общо собствен капитал	50 132	35 565	40.96%	29.10%
Пасиви				
Нетекущи пасиви				
Задължения по заеми	30541	31370	-2.64%	17.73%
Търговски и други задължения	1221	1432	-14.73%	0.71%
Отсрочени данъчни пасиви	4592	2677	71.54%	2.67%
Общо нетекущи пасиви	36 354	35 479	2.47%	21.10%
Текущи пасиви				
Задължения по заеми	80021	70359	13.73%	46.45%
Търговски и други задължения	5781	13112	-55.91%	3.36%
Задължения към свързани лица	2	2	0.00%	0.00%

Общо текущи пасиви	85 804	83 473	2.79%	49.80%
Общо пасиви	122 158	118 952	2.70%	70.90%
Общо собствен капитал и пасиви	172 290	154 517	11.50%	100.00%

В края на четвъртото тримесечие на 2020г. общо собственият капитал е в размер на 50 132 хил. лв., което представлява ръст от близо 41% за периода. Собственият капитал на собствениците на дружеството-майка нараства с 2 604 хил. лв., докато неконтролиращото участие се увеличава с 11 963 хил. лв.

Нетекущите пасиви през периода се покачват с 2.47%, като за това допринася основно увеличението в отсрочените данъчни пасиви. Задълженията по заеми и търговските и други нетекучи задължения спадат. Текущите пасиви, от своя страна, отбелязват ръст от 2.79% през анализирания период. При тях ръст има в задълженията по заеми, докато търговските и други задължения намаляват през периода. Като цяло пасивите на дружеството нарастват с 2.70% през последното тримесечие.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

Приходи / Разходи	Q4 2020 '000 лв.	Q4 2019 '000 лв.	Δ Q4 2020 / Q4 2019
Приходи от продажби	7018	5099	37.63%
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	123	1889	-93.49%
Други доходи	1681	2137	-21.34%
Разходи за материали	-1462	-2260	-35.31%
Разходи за външни услуги	-747	-1352	-44.75%
Разходи за персонала	-1348	-1330	1.35%
Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи	-1135	-789	43.85%
Промяна в незавършеното производство и готовата продукция	366	1196	-69.40%
Други разходи	-4064	-3247	25.16%
Резултат от нефинансова дейност	432	1343	-67.83%
Печалба от бизнескомбинации	0	341	-100.00%
Финансови разходи	-5863	-5648	3.81%
Финансови приходи	2198	1391	58.02%
Други финансови позиции	2996	5325	-43.74%
Резултат от финансова дейност	-669	1409	-147.48%
Печалба/ (Загуба) преди данъци	-237	2752	-108.61%
Разходи за данъци	-94	-234	-59.83%
Печалба/(загуба) за годината	-331	2518	-113.15%

Общо всеобхватен доход отнасящ се към:	-331	2518	-113.15%
Собствениците на дружеството-майка	39	2362	
Неконтролиращо участие	-370	156	

Към 31.12.2020г. ХОЛДИНГ „СВЕТА СОФИЯ“ АД реализира резултат от нефинансовата дейност- печалба в размер на 432 хил. лв., спрямо реализираната печалба от 1 343 хил. лв. през съпоставимия период на 2019г. Резултатът от финансовата дейност е загуба в размер на 669 хил. лв., спрямо печалба от 1 409 хил. лв. година преди това. Съответно резултатът преди данъци е загуба в размер на 237 хил. лв. Отчитайки разходите за данъци финансовият резултат от началото на годината е загуба в размер на 331 хил. лв. Общия всеобхватен доход от началото на годината отнасящ се към на собствениците на дружеството-майка е 39 хил. лв.

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	Q4 2020	Q3 2020
Текуща ликвидност	1.0138	1.1687
Бърза ликвидност	0.9904	1.1229
Незабавна ликвидност	0.3694	0.4620
Абсолютна ликвидност	0.0181	0.0073

В края на четвъртото тримесечие на 2020г. повечето от разглежданите показатели за ликвидност на емитента се влошават спрямо края на третото тримесечие на 2020г. Леко подобрение има в показателя за абсолютна ликвидност.

1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q4 2020	Q3 2020
Дългосрочен дълг/Активи	0.2110	0.2296
Общ дълг/Активи	0.7090	0.7698
Общ дълг/Собствен капитал	2.4367	3.3446
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	3.4367	4.3446

Към 31.12.2020г. разглежданите показатели за платежоспособност на емитента се подобряват спрямо края на третото тримесечие на 2020г.

2 Състояние на обезпечението на облигационната емисия.

За обезпечаване вземанията на облигационерите по главницата на облигационния заем, както и на вземанията за всички дължими върху главницата лихви, ХОЛДИНГ „СВЕТА СОФИЯ“ АД е сключил със „ЗАД Армеец“ АД и поддържа полица за застраховка на всички плащания по облигационната емисия срещу риска от неплащане, в полза на довереника на облигационерите и на облигационерите по емисията като Застраховани, по смисъла на Кодекса за застраховане. Видът на застраховката е „Облигационни емисии“. Общата агрегатна стойност на застрахователната полица възлиза на 25 748 хил. лв. Срокът на полицата е до 28.12.2027г.

3 Изразходване на средствата от облигационния заем.

Съгласно проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар, средствата по облигационния заем са използвани основно за подобряване на капиталовата позиция на Групата чрез погасяване на задължения и инвестиции в дъщерни и асоциирани дружества.

Лихвата по настоящата облигационна емисия е 5% фиксирана годишна лихва, начислявана при лихвена конвенция Реален брой дни в периода към Реален брой дни в годината (Actual/365L).

Облигационният заем е за период от 8 години с шестмесечни купонни плащания, изчислени на база на проста лихва за отделните шестмесечни периоди върху номиналната стойност на притежаваните от всеки инвеститор облигации. Главницата се изплаща на десет равни вноски от 2 млн. лв., дължими на датата на всяко лихвено плащане от четвъртата година на сключване на облигационния заем до пълния падеж на емисията.

Към датата на настоящия доклад емитентът е извършил всички дължими лихвени плащания.

4 Финансови показатели.

Емитентът е поел да спазва следните финансови показатели до пълното погасяване 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 97%.

По данни от отчета за изпълнение на задълженията на емитента към 31.12.2020г. стойността на показателя е 0.7090 (**70.90%**);

-- Коефициент на Покритие на разходите за лихви- Минимална стойност на коефициент на покритие на разходите за лихви на (изчислен, като консолидираната печалба от обичайната дейност, 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 консолидирани финансови отчети на Емитента. Емитентът поема задължение през периода до

изплащането на облигационния заем да поддържа съотношението Покритие на разходите за лихви не по-ниско от 1.05.

По данни от отчета за изпълнение на задълженията на емитента към 31.12.2020г. стойността на показателя е **0.96**;

-- Коефициент на **Текуща ликвидност**: Текущата ликвидност се изчислява като общата сума на краткотрайните активи в консолидирания баланс 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.

По данни от отчета за изпълнение на задълженията на емитента към 31.12.2020г. стойността на показателя е **1.01**.

Ако наруши 2 или повече от определените финансови съотношения, дружеството ще предприеме незабавни действия в срок до 6 месеца от настъпването на съответното обстоятелство да приведе показателите/съотношенията в съответствие с изискванията по-горе. Ако в този срок не се постигнат заложените параметри, Емитентът е длъжен незабавно да предложи на Общото събрание на облигационерите програма за привеждане в съответствие с изискванията.

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

Не са налице обстоятелства по чл.100г, ал.3 от ЗППЦК.

29.03.2021г.

Управител: _____

/ И. Петров /

Управител: _____

/ д-р Я. Русинов /