



**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,  
29.12.2021г.

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: 01.07.2021 г.- 30.09.2021 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 третото тримесечие на 2021г. 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 лицензии 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 30.09.2021 г. активите на групата на ХОЛДИНГ „СВЕТА СОФИЯ“ АД са 188 135 хил. лв., с 9.42% повече от стойността им в края на предходното тримесечие.

<b>Активи</b>	<b>Q3 2021</b>	<b>Q2 2021</b>	<b>Δ Q3 2021</b>	<b>% от активите</b>
	<b>‘000 лв.</b>	<b>‘000 лв.</b>	<b>/ Q2 2021</b>	<b>към 30.09.2021 г.</b>
<b>Нетекущи активи</b>				
Репутация	7008	7008	0.00%	3.72%
Имоти, машини и съоръжения	28982	29188	-0.71%	15.40%
Инвестиционни имоти	46787	42599	9.83%	24.87%
Дългосрочни финансови активи	5341	5265	1.44%	2.84%
Търговски и други вземания	261	312	-16.35%	0.14%
Отсрочени данъчни активи	65	53	22.64%	0.03%
<b>Общо нетекущи активи</b>	<b>88 444</b>	<b>84 425</b>	<b>4.76%</b>	<b>47.01%</b>
<b>Текущи активи</b>				
Материални запаси	3809	3606	5.63%	2.02%

Краткосрочни финансови активи	31842	30522	4.32%	16.93%
Търговски и други вземания	33549	32593	2.93%	17.83%
Предоставени заеми	28909	19788	46.09%	15.37%
Пари и парични еквиваленти	1582	1003	57.73%	0.84%
<b>Общо текущи активи</b>	<b>99 691</b>	<b>87 512</b>	<b>13.92%</b>	<b>52.99%</b>
<b>Общо активи</b>	<b>188 135</b>	<b>171 937</b>	<b>9.42%</b>	<b>100.00%</b>

През третото тримесечие на 2021г. нетекущите активи отбелязват ръст от 4.76%, благодарение на повишението в инвестиционните имоти.

Текущите активи на групата бележат по-висок ръст от 13.92%. По-значително нарастване се забелязва в предоставените заеми (и като абсолютна стойност) и в Парите и паричните еквиваленти (като процентно изражение).

## 1.2 Анализ на собствения капитал и пасивите

Собствен капитал и пасиви	Q3 2021 '000 лв.	Q2 2021 '000 лв.	Δ Q3 2021 / Q2 2021	% от СК и пасивите към 30.09.2021 г.
<b>Собствен капитал</b>				
Акционерен капитал	9941	9941	0.00%	5.28%
Премиен резерв	14014	14014	0.00%	7.45%
Други резерви	494	494	0.00%	0.26%
Неразпределена печалба/загуба	14509	13010	11.52%	7.71%
<b>Собствен капитал на собствениците на дружеството-майка</b>	<b>38 958</b>	<b>37 459</b>	<b>4.00%</b>	<b>20.71%</b>
<b>Неконтролиращо участие</b>	<b>12939</b>	<b>13243</b>	<b>-2.30%</b>	<b>6.88%</b>
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>51 897</b>	<b>50 702</b>	<b>2.36%</b>	<b>27.58%</b>
<b>Пасиви</b>				
<b>Нетекущи пасиви</b>				
Задължения по заеми	50327	29668	69.63%	26.75%
Търговски и други задължения	1016	1197	-15.12%	0.54%
Отсрочени данъчни пасиви	4659	4627	0.69%	2.48%
<b>Общо нетекущи пасиви</b>	<b>56 002</b>	<b>35 492</b>	<b>57.79%</b>	<b>29.77%</b>
<b>Текущи пасиви</b>				
Задължения по заеми	73049	81562	-10.44%	38.83%
Търговски и други задължения	7185	4178	71.97%	3.82%
Задължения към свързани лица	2	3	-33.33%	0.00%
<b>Общо текущи пасиви</b>	<b>80 236</b>	<b>85 743</b>	<b>-6.42%</b>	<b>42.65%</b>
<b>Общо пасиви</b>	<b>136 238</b>	<b>121 235</b>	<b>12.38%</b>	<b>72.42%</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>	<b>188 135</b>	<b>171 937</b>	<b>9.42%</b>	<b>100.00%</b>

В края на третото тримесечие на 2021г. общо собственият капитал на групата на ХОЛДИНГ „СВЕТА СОФИЯ“ АД е в размер на 51 897 хил. лв., което представлява увеличение от 2.36% за

периода. Собственият капитал на собствениците на дружеството-майка се увеличава с 1 499 хил. лв., докато неконтролиращото участие се понижава с 304 хил. лв.

Нетекущите пасиви през периода се увеличават с 57.79%, като за това допринасят задълженията по заеми. Текущите пасиви бележат понижение от 6.42% през анализирания период. При тях спад има в задълженията по заеми, както и при Задълженията към свързани лица. Като цяло пасивите на дружеството се увеличават с 12.38% през анализирания тримесечие.

### 1.3 Анализ на Приходите и Разходите

Приходи / Разходи	Q3 2021 '000 лв.	Q3 2020 '000 лв.	Δ Q3 2021 / Q3 2020
Приходи от продажби	3973	4080	-2.62%
Други приходи	302	391	-22.76%
Разходи за материали	-1516	-1153	31.48%
Разходи за външни услуги	-879	-539	63.08%
Разходи за персонала	-941	-969	-2.89%
Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи	-929	-832	11.66%
Промяна в незавършеното производство и готовата продукция	1865	1834	1.69%
Други разходи	-1708	-3413	-49.96%
<b>Резултат от нефинансова дейност</b>	<b>167</b>	<b>-601</b>	<b>-127.79%</b>
Финансови разходи	-4175	-4570	-8.64%
Финансови приходи	2513	1423	76.60%
Други финансови позиции	1610	827	94.68%
<b>Резултат от финансова дейност</b>	<b>-52</b>	<b>-2320</b>	<b>-97.76%</b>
<b>Печалба/ (Загуба) преди данъци</b>	<b>115</b>	<b>-2921</b>	<b>-103.94%</b>
Разходи за данъци	-68	28	-342.86%
<b>Печалба/Загуба за периода</b>	<b>47</b>	<b>-2893</b>	<b>-101.62%</b>
<b>Общо всеобхватен доход отнасящ се към:</b>	<b>47</b>	<b>-2893</b>	<b>-101.62%</b>
Собствениците на дружеството-майка	301	-2276	
Неконтролиращо участие	-254	-617	

Към 30.09.2021г. ХОЛДИНГ „СВЕТА СОФИЯ“ АД реализира резултат от нефинансовата дейност - печалба в размер на 167 хил. лв., спрямо реализираната загуба от 601 хил. лв. през съпоставимия период на 2020г. Резултатът от финансовата дейност е загуба в размер на 52 хил. лв., спрямо загуба от 2 320 хил. лв. година преди това. Съответно резултатът преди данъци е печалба в размер на 115 хил. лв., спрямо загуба от 2 921 хил. лв. за съпоставимия период на предходната година. Отчитайки разходите за данъци финансовият резултат от началото на

годината е печалба в размер на 47 хил. лв. Общата всеобхватна печалба от началото на годината отнасяща се към собствениците на дружеството-майка е 301 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	Q3 2021	Q2 2021
Текуща ликвидност	1.2425	1.0206
Бърза ликвидност	1.1950	0.9786
Незабавна ликвидност	0.4166	0.3677
Абсолютна ликвидност	0.0197	0.0117

В края на третото тримесечие на 2021г. разглежданите показатели за ликвидност на емитента се подобряват спрямо края на предходното тримесечие.

#### 1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q3 2021	Q2 2021
Дългосрочен дълг/Активи	0.2977	0.2064
Общ дълг/Активи	0.7242	0.7051
Общ дълг/Собствен капитал	2.6252	2.3911
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	3.6252	3.3911

Към 30.09.2021г. разглежданите показатели за платежоспособност на емитента се влошават леко спрямо края на предходното тримесечие.

## 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.

През разглеждания период няма падежирили погасителни вноски. Към датата на настоящия доклад ХОЛДИНГ „СВЕТА СОФИЯ“ АД е извършил плащането на лихвата с падеж 14.11.2021г.

#### **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 30.09.2021г. стойността на показателя е 0.7242 (**72.42%**);

-- 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 30.09.2021г. стойността на показателя е **1.07**;

-- 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 30.09.2021г. стойността на показателя е **1.24**.

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.

29.12.2021г.

Управител: \_\_\_\_\_

/ И. Петров /

Управител: \_\_\_\_\_

/ д-р Я. Русинов /