

**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: 01.07.2022 г.- 30.09.2022 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 2022г. 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 30.09.2022 г. активите на групата на ХОЛДИНГ „СВЕТА СОФИЯ“ АД са 195 482 хил. лв., или с 1.51% повече от стойността им в края на предходното тримесечие.

<b>Активи</b>	<b>Q3 2022</b>	<b>Q2 2022</b>	<b>Δ Q3 2022</b>	<b>% от активите</b>
	<b>‘000 лв.</b>	<b>‘000 лв.</b>	<b>/ Q2 2022</b>	<b>към 30.09.2022 г.</b>
<b>Нетекущи активи</b>				
Репутация	6610	6610	0.00%	3.38%
Имоти, машини и съоръжения	28138	28388	-0.88%	14.39%
Инвестиционни имоти	51046	51046	0.00%	26.11%
Дългосрочни финансови активи	5503	5502	0.02%	2.82%
Търговски и други вземания	151	195	-22.56%	0.08%
Отсрочени данъчни активи	103	104	-0.96%	0.05%
<b>Общо нетекущи активи</b>	<b>91 551</b>	<b>91 845</b>	<b>-0.32%</b>	<b>46.83%</b>
<b>Текущи активи</b>				
Материални запаси	7411	4581	61.78%	3.79%

Краткосрочни финансови активи	31544	31918	-1.17%	16.14%
Търговски и други вземания	20474	17511	16.92%	10.47%
Предоставени заеми	43247	45189	-4.30%	22.12%
Пари и парични еквиваленти	909	1170	-22.31%	0.47%
<b>Текущи активи от продължаващи дейности</b>	<b>103585</b>	<b>100369</b>	<b>3.20%</b>	<b>52.99%</b>
<i>Активи, включени в групи за освобождаване, класифицирани като държани за продажба</i>	346	363	-4.68%	0.18%
<b>Общо текущи активи</b>	<b>103 931</b>	<b>100 732</b>	<b>3.18%</b>	<b>53.17%</b>
<b>Общо активи</b>	<b>195 482</b>	<b>192 577</b>	<b>1.51%</b>	<b>100.00%</b>

През третото тримесечие на 2022г. нетекущите активи остават почти без промяна (спад от 0.32%). Най-голямата като абсолютна сума промяна е при имоти, машини и съоръжения, които намаляват с 250 хил. лв.

Текущите активи на групата регистрират нарастване от 3.18%. Повишават се материалните запаси и търговските и други вземания, а понижение има в паричните средства, предоставените заеми и краткосрочните финансови активи .

## 1.2 Анализ на собствения капитал и пасивите

<b>Собствен капитал и пасиви</b>	<b>Q3 2022</b>	<b>Q2 2022</b>	<b>Δ Q3 2022</b>	<b>% от СК и пасивите към 30.09.2022 г.</b>
	<b>‘000 лв.</b>	<b>‘000 лв.</b>	<b>/ Q2 2022</b>	
<b>Собствен капитал</b>				
Акционерен капитал	9941	9941	0.00%	5.09%
Премиен резерв	14014	14014	0.00%	7.17%
Други резерви	494	494	0.00%	0.25%
Неразпределена печалба/загуба	14087	13616	3.46%	7.21%
<b>Собствен капитал на собствениците на дружеството-майка</b>	<b>38 536</b>	<b>38 065</b>	<b>1.24%</b>	<b>19.71%</b>
<b>Неконтролиращо участие</b>	<b>14925</b>	<b>14959</b>	<b>-0.23%</b>	<b>7.63%</b>
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>53 461</b>	<b>53 024</b>	<b>0.82%</b>	<b>27.35%</b>
<b>Пасиви</b>				
<b>Нетекущи пасиви</b>				
Задължения по заеми	58404	59156	-1.27%	29.88%
Търговски и други задължения	711	910	-21.87%	0.36%
Отсрочени данъчни пасиви	4641	4599	0.91%	2.37%
<b>Общо нетекущи пасиви</b>	<b>63 756</b>	<b>64 665</b>	<b>-1.41%</b>	<b>32.61%</b>
<b>Текущи пасиви</b>				
Задължения по заеми	70447	67367	4.57%	36.04%
Търговски и други задължения	7333	7030	4.31%	3.75%
Задължения към свързани лица	2	2	0.00%	0.00%

<b>Текущи пасиви от продължаващи дейности</b>	<b>77782</b>	<b>74399</b>	<b>4.55%</b>	<b>39.79%</b>
<i>Пасиви, включени в групи за освобождаване, класифицирани като държани за продажба</i>	483	489	-1.23%	0.25%
<b>Общо текущи пасиви</b>	<b>78 265</b>	<b>74 888</b>	<b>4.51%</b>	<b>40.04%</b>
<b>Общо пасиви</b>	<b>142 021</b>	<b>139 553</b>	<b>1.77%</b>	<b>72.65%</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>	<b>195 482</b>	<b>192 577</b>	<b>1.51%</b>	<b>100.00%</b>

В края на третото тримесечие на 2022г. общо собственият капитал на групата на ХОЛДИНГ „СВЕТА СОФИЯ“ АД е в размер на 53 461 хил. лв., което представлява повишение от 0.82% за периода. Собственият капитал на собствениците на дружеството-майка се повишава до 38 536 хил. лв., докато неконтролиращото участие се понижава до 14 925 хил. лв.

Нетекещите пасиви през периода спадат с 1.41%, като за това допринасят задълженията по заеми и търговските и други задължения. Текущите пасиви бележат повишение от 4.51% през анализирания период. При тях най-голям ръст в абсолютна стойност има в текущите задължения по заеми. Като цяло пасивите на дружеството нарастват с 1.77% през анализирания тримесечие.

### 1.3 Анализ на Приходите и Разходите

Приходи / Разходи	Q3 2022 '000 лв.	Q3 2021 '000 лв.	Δ Q3 2022 / Q3 2021
Приходи от продажби	3522	3973	-11.35%
Други приходи	197	302	-34.77%
Разходи за материали	-2369	-1516	56.27%
Разходи за външни услуги	-916	-879	4.21%
Разходи за персонала	-606	-941	-35.60%
Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи	-972	-929	4.63%
Промяна в незавършеното производство и готовата продукция	3270	1865	75.34%
Други разходи	-1794	-1708	5.04%
<b>Резултат от нефинансова дейност</b>	<b>332</b>	<b>167</b>	<b>98.80%</b>
Финансови разходи	-4100	-4175	-1.80%
Финансови приходи	2803	2513	11.54%
Други финансови позиции	1522	1610	-5.47%
<b>Резултат от финансова дейност</b>	<b>225</b>	<b>-52</b>	<b>-532.69%</b>
<b>Печалба/ (Загуба) преди данъци</b>	<b>557</b>	<b>115</b>	<b>384.35%</b>
Разходи за данъци	-37	-68	-45.59%

Печалба / (Загуба) за годината от преустановени дейности	-2	-	
<b>Печалба/Загуба за периода</b>	<b>518</b>	<b>47</b>	<b>1002.13%</b>
<b>Общо всеобхватен доход / (всеобхватна загуба), отнасящ се към:</b>	<b>518</b>	<b>47</b>	<b>1002.13%</b>
Собствениците на дружеството-майка	625	301	
Неконтролиращо участие	-107	-254	

Към 30.09.2022г. групата на ХОЛДИНГ „СВЕТА СОФИЯ“ АД реализира резултат от нефинансовата дейност - печалба в размер на 332 хил. лв., спрямо реализирана печалба от 167 хил. лв. през съпоставимия период на 2021г. Наблюдава се спад в приходите от продажби, а и разходите за материали нарастват. Положителна промяна има в незавършеното производство и готовата продукция. В резултат нефинансовата дейност излиза на положителна територия от 332 хил. лв. Резултатът от финансовата дейност е печалба в размер на 225 хил. лв., спрямо загуба от 52 хил. лв. година преди това. Съответно резултатът преди данъци е печалба в размер на 557 хил. лв., спрямо печалба от 115 хил. лв. за съпоставимия период на предходната година. Отчитайки ефекта на данъците върху финансовият резултат и печалбата от преустановени дейности от началото на годината Групата излиза на печалба в размер на 518 хил. лв. Общият всеобхватен доход от началото на годината отнасящ се към собствениците на дружеството-майка е 625 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 2022	Q2 2022
Текуща ликвидност	1.3279	1.3451
Бърза ликвидност	1.2288	1.2791
Незабавна ликвидност	0.4147	0.4418
Абсолютна ликвидност	0.0116	0.0156

В края на третото тримесечие на 2022г. разглежданите показатели за ликвидност на емитента леко се влошават 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 2022	Q2 2022
Дългосрочен дълг/Активи	0.3261	0.3358
Общ дълг/Активи	0.7265	0.7247
Общ дълг/Собствен капитал	2.6565	2.6319

Към 30.09.2022г. повечето от разглежданите показатели за платежоспособност на емитента леко се влошават спрямо края на предходното тримесечие. Малко подобрене отбелязва показателя Дългосрочен дълг/Активи.

## **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.

ЗАД Армеец отговаря на изискванията за минимално ниво на кредитен рейтинг по чл. 34 ал.1 от Наредба 2 на КФН (<https://www.bcra-bg.com/bg/ratings/armees-rating>). Кредитният рейтинг на дружеството е изготвен от БАКР - Агенция за кредитен рейтинг АД, която е регистрирана в съответствие с Регламент (ЕО) № 1060/2009.

## **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 ХОЛДИНГ „СВЕТА СОФИЯ“ АД е извършил всички падежирали плащания по облигационната емисия.

## **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 30.09.2022г. стойността на показателя е 0.7265 (**72.65%**);

-- 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 30.09.2022г. стойността на показателя е **1.16<sup>1</sup>**;

-- 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 30.09.2022г. стойността на показателя е **1.33**.

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.

23.12.2022г.

Управител: д-р Я. Русинов

Управител: И. Петров

---

<sup>1</sup> На 12-месечна база стойността на коефициента е под 1.05