

**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: 01.10.2022 г.- 31.12.2022 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 четвъртото 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 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 31.12.2022 г. активите на групата на ХОЛДИНГ „СВЕТА СОФИЯ“ АД са 191 373 хил. лв., или с 2.10% повече от стойността им в края на предходното тримесечие.

<b>Активи</b>	<b>Q4 2022</b>	<b>Q3 2022</b>	<b>Δ Q4 2022</b>	<b>% от активите</b>
	<b>‘000 лв.</b>	<b>‘000 лв.</b>	<b>/ Q3 2022</b>	<b>към 31.12.2022 г.</b>
<b>Нетекущи активи</b>				
Репутация	6610	6610	0.00%	3.45%
Имоти, машини и съоръжения	28330	28138	0.68%	14.80%
Инвестиционни имоти	46309	51046	-9.28%	24.20%
Дългосрочни финансови активи	5455	5503	-0.87%	2.85%
Предоставени заеми	15396	-		8.05%
Търговски и други вземания	107	151	-29.14%	0.06%
Отсрочени данъчни активи	102	103	-0.97%	0.05%
<b>Общо нетекущи активи</b>	<b>102 309</b>	<b>91 551</b>	<b>11.75%</b>	<b>53.46%</b>
<b>Текущи активи</b>				

Материални запаси	5944	7411	-19.79%	3.11%
Краткосрочни финансови активи	33690	31544	6.80%	17.60%
Търговски и други вземания	19633	20474	-4.11%	10.26%
Предоставени заеми	27786	43247	-35.75%	14.52%
Пари и парични еквиваленти	1592	909	75.14%	0.83%
<b>Текущи активи от продължаващи дейности</b>	<b>88645</b>	<b>103585</b>	<b>-14.42%</b>	<b>46.32%</b>
<i>Активи, включени в групи за освобождаване, класифицирани като държани за продажба</i>	419	346	21.10%	0.22%
<b>Общо текущи активи</b>	<b>89 064</b>	<b>103 931</b>	<b>-14.30%</b>	<b>46.54%</b>
<b>Общо активи</b>	<b>191 373</b>	<b>195 482</b>	<b>-2.10%</b>	<b>100.00%</b>

През четвъртото тримесечие на 2022г. нетекущите активи нарастват с 11.75%. Най-голямата като абсолютна сума промяна е при предоставените заеми. Спад се наблюдава при инвестиционните имоти.

Текущите активи на групата регистрират спад от 14.30%. Най-голямата промяна тук отново е при предоставените заеми, като посоката е противоположна и в случая намаляват със стойност близка до тази, с което се увеличават нетекущите предоставени заеми. Повишават се краткосрочните финансови активи и паричните средства, а понижение има в материалните запаси и търговските и други вземания.

## 1.2 Анализ на собствения капитал и пасивите

Собствен капитал и пасиви	Q4 2022 '000 лв.	Q3 2022 '000 лв.	Δ Q4 2022 / Q3 2022	% от СК и пасивите към 31.12.2022 г.
<b>Собствен капитал</b>				
Акционерен капитал	9941	9941	0.00%	5.19%
Премиен резерв	14014	14014	0.00%	7.32%
Други резерви	494	494	0.00%	0.26%
Неразпределена печалба/загуба	14376	14087	2.05%	7.51%
<b>Собствен капитал на собствениците на дружеството-майка</b>	<b>38 825</b>	<b>38 536</b>	<b>0.75%</b>	<b>20.29%</b>
<b>Неконтролиращо участие</b>	<b>15144</b>	<b>14925</b>	<b>1.47%</b>	<b>7.91%</b>
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>53 969</b>	<b>53 461</b>	<b>0.95%</b>	<b>28.20%</b>
<b>Пасиви</b>				
<b>Нетекущи пасиви</b>				
Задължения по заеми	52809	58404	-9.58%	27.59%
Търговски и други задължения	522	711	-26.58%	0.27%
Отсрочени данъчни пасиви	4728	4641	1.87%	2.47%
<b>Общо нетекущи пасиви</b>	<b>58 059</b>	<b>63 756</b>	<b>-8.94%</b>	<b>30.34%</b>
<b>Текущи пасиви</b>				
Задължения по заеми	71387	70447	1.33%	37.30%

Търговски и други задължения	7331	7333	-0.03%	3.83%
Задължения към свързани лица	3	2	50.00%	0.00%
<b>Текущи пасиви от продължаващи дейности</b>	<b>78721</b>	<b>77782</b>	<b>1.21%</b>	<b>41.13%</b>
<i>Пасиви, включени в групи за освобождаване, класифицирани като държани за продажба</i>	624	483	29.19%	0.33%
<b>Общо текущи пасиви</b>	<b>79 345</b>	<b>78 265</b>	<b>1.38%</b>	<b>41.46%</b>
<b>Общо пасиви</b>	<b>137 404</b>	<b>142 021</b>	<b>-3.25%</b>	<b>71.80%</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>	<b>191 373</b>	<b>195 482</b>	<b>-2.10%</b>	<b>100.00%</b>

В края на четвъртото тримесечие на 2022г. общо собственият капитал на групата на ХОЛДИНГ „СВЕТА СОФИЯ“ АД е в размер на 53 969 хил. лв., което представлява повишение от 0.95% за периода. Собственият капитал на собствениците на дружеството-майка се повишава до 38 825 хил. лв., докато неконтролиращото участие се повишава до 15 144 хил. лв.

Нетекущите пасиви през периода спадат с 8.94%, като за това допринасят задълженията по заеми и търговските и други задължения. Текущите пасиви бележат повишение от 1.38% през анализирания период. При тях най-голям ръст в абсолютна стойност има в текущите задължения по заеми. Като цяло пасивите на групата намаляват с 3.25% през анализирания тримесечие.

### 1.3 Анализ на Приходите и Разходите

Приходи / Разходи	Q4 2022 '000 лв.	Q4 2021 '000 лв.	Δ Q4 2022 / Q4 2021
Приходи от продажби	5607	6527	-14.10%
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	-207	-272	-23.90%
Други приходи	937	1488	-37.03%
Печалба/Загуба от продажба на нетекущи активи	-430	-	
Разходи за материали	-3586	-2147	67.02%
Разходи за външни услуги	-1162	-1333	-12.83%
Разходи за персонала	-826	-703	17.50%
Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи	-1243	-1625	-23.51%
Промяна в незавършеното производство и готовата продукция	2771	648	327.62%
Други разходи	-2455	-2705	-9.24%
<b>Резултат от нефинансова дейност</b>	<b>-594</b>	<b>-122</b>	<b>386.89%</b>
Финансови разходи	-5380	-6912	-22.16%
Финансови приходи	4251	3787	12.25%

Други финансови позиции	2925	2047	42.89%
<b>Резултат от финансова дейност</b>	<b>1796</b>	<b>-1078</b>	<b>-266.60%</b>
<b>Печалба/ (Загуба) преди данъци</b>	<b>1202</b>	<b>-1200</b>	<b>-200.17%</b>
Разходи за данъци	-106	56	-289.29%
<i>Печалба / (Загуба) за годината от преустановени дейности</i>	-70	-118	-40.68%
<b>Печалба/Загуба за периода</b>	<b>1026</b>	<b>-1262</b>	<b>-181.30%</b>
<b>Общо всеобхватен доход / (всеобхватна загуба), отнасящ се към:</b>	<b>1026</b>	<b>-1262</b>	<b>-181.30%</b>
Собствениците на дружеството-майка	914	-1364	
Неконтролиращо участие	112	102	

Към 31.12.2022г. групата на ХОЛДИНГ „СВЕТА СОФИЯ“ АД реализира резултат от нефинансовата дейност - загуба в размер на 594 хил. лв., спрямо реализирана загуба от 122 хил. лв. през съпоставимия период на 2021г. Наблюдава се спад в приходите от продажби и другите приходи, а и разходите за материали нарастват. Положителна промяна има в незавършеното производство и готовата продукция. В резултат нефинансовата дейност излиза на отрицателна територия от 594 хил. лв. Резултатът от финансовата дейност е печалба в размер на 1 796 хил. лв., спрямо загуба от 1 078 хил. лв. година преди това. Съответно резултатът преди данъци е печалба в размер на 1 202 хил. лв., спрямо загуба от 1 200 хил. лв. за съпоставимия период на предходната година. Отчитайки ефекта на данъците върху финансовият резултат и резултата от преустановени дейности от началото на годината Групата излиза на печалба в размер на 1 026 хил. лв. Общият всеобхватен доход от началото на годината отнасящ се към собствениците на дружеството-майка е 914 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 2022	Q3 2022
Текуща ликвидност	1.1225	1.3279
Бърза ликвидност	1.0423	1.2288
Незабавна ликвидност	0.4447	0.4147
Абсолютна ликвидност	0.0201	0.0116

В края на четвъртото тримесечие на 2022г. показателите за текуща и бърза ликвидност на емитента се влошават спрямо края на предходното тримесечие. Положителна промяна има при незабавната и при абсолютната ликвидност.

## 1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q4 2022	Q3 2022
Дългосрочен дълг/Активи	0.3034	0.3261
Общ дълг/Активи	0.7180	0.7265
Общ дълг/Собствен капитал	2.5460	2.6565
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	3.5460	3.6565

Към 31.12.2022г. разглежданите показатели за платежоспособност на емитента леко се подобряват 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.

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/armeec-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 падежирили 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 31.12.2022г. стойността на показателя е 0.7180 (**71.80%**);

-- 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 31.12.2022г. стойността на показателя е **1.17**;

-- 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 31.12.2022г. стойността на показателя е **1.12**.

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.

29.03.2023г.

Управител: д-р Я. Русинов

Управител: И. Петров