

**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: 01.10.2023 г.- 31.12.2023 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. През посочения период „АБВ Инвестиции“ ЕООД е спазвал задълженията си по чл.100ж от ЗППЦК като Довереник на облигационерите по посочената емисия облигации. Обобщена информация за това е представена в доклада по-долу.

**1 Финансово състояние на емитента на облигациите.**

През четвъртото тримесечие на 2023г. 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 31.12.2023 г. активите на групата на ХОЛДИНГ „СВЕТА СОФИЯ“ АД са 205 284 хил. лв., или с 0.58% повече от стойността им в края на предходното тримесечие.

Активи	Q4 2023	Q3 2023	Δ Q4 2023	% от активите към 31.12.2023 г.
	'000 лв.	'000 лв.	/ Q3 2023	
<b>Нетекущи активи</b>				
Репутация	6151	6151	0.00%	3.00%
Имоти, машини и съоръжения	27981	28052	-0.25%	13.63%
Инвестиционни имоти	48196	46309	4.07%	23.48%
Дългосрочни финансови активи	6576	5698	15.41%	3.20%
Предоставени заеми	14789	14789	0.00%	7.20%
Търговски и други вземания	117	127	-7.87%	0.06%

Отсрочени данъчни активи	338	336	0.60%	0.16%
<b>Общо нетекущи активи</b>	<b>104 148</b>	<b>101 462</b>	<b>2.65%</b>	<b>50.73%</b>
<b>Текущи активи</b>				
Материални запаси	2809	6431	-56.32%	1.37%
Краткосрочни финансови активи	37771	38895	-2.89%	18.40%
Търговски и други вземания	47693	43160	10.50%	23.23%
Предоставени заеми	11204	12626	-11.26%	5.46%
Пари и парични еквиваленти	1043	1228	-15.07%	0.51%
<b>Текущи активи от продължаващи дейности</b>	<b>100520</b>	<b>102340</b>	<b>-1.78%</b>	<b>48.97%</b>
<i>Активи, включени в групи за освобождаване, класифицирани като държани за продажба</i>	616	307	100.65%	0.30%
<b>Общо текущи активи</b>	<b>101 136</b>	<b>102 647</b>	<b>-1.47%</b>	<b>49.27%</b>
<b>Общо активи</b>	<b>205 284</b>	<b>204 109</b>	<b>0.58%</b>	<b>100.00%</b>

През четвъртото тримесечие на 2023г. нетекущите активи се увеличават с 2.65% спрямо предходното тримесечие. Най-голям принос за този ръст имат инвестиционните имоти, както и дългосрочните финансови активи.

Текущите активи на групата регистрират спад от 1.47% до 101 136 хил. лв. Най-голямата промяна в абсолютна стойност тук е при търговските и други вземания, които нарастват с 4 533 хил. лв. Но сумарно намаленията на материалните запаси, краткосрочните финансови активи и предоставените заеми надделяват над ръста на вземанията и водят до спад в общата сума на текущите активи.

## 1.2 Анализ на собствения капитал и пасивите

Собствен капитал и пасиви	Q4 2023 '000 лв.	Q3 2023 '000 лв.	Δ Q4 2023 / Q3 2023	% от СК и пасивите към 31.12.2023 г.
<b>Собствен капитал</b>				
Акционерен капитал	9941	9941	0.00%	4.84%
Премиен резерв	14014	14014	0.00%	6.83%
Други резерви	494	494	0.00%	0.24%
Неразпределена печалба/загуба	14183	12199	16.26%	6.91%
<b>Собствен капитал на собствениците на дружеството-майка</b>	<b>38 632</b>	<b>36 648</b>	<b>5.41%</b>	<b>18.82%</b>
<b>Неконтролиращо участие</b>	<b>13317</b>	<b>13009</b>	<b>2.37%</b>	<b>6.49%</b>
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>51 949</b>	<b>49 657</b>	<b>4.62%</b>	<b>25.31%</b>
<b>Пасиви</b>				
<b>Нетекущи пасиви</b>				
Задължения по заеми	69075	73339	-5.81%	33.65%
Търговски и други задължения	74	88	-15.91%	0.04%
Отсрочени данъчни пасиви	5054	4894	3.27%	2.46%

<b>Общо нетекущи пасиви</b>	<b>74 203</b>	<b>78 321</b>	<b>-5.26%</b>	<b>36.15%</b>
<b>Текущи пасиви</b>				
Задължения по заеми	70579	68555	2.95%	34.38%
Търговски и други задължения	8171	7418	10.15%	3.98%
Задължения към свързани лица	3	4	-25.00%	0.00%
<b>Текущи пасиви от продължаващи дейности</b>	<b>78753</b>	<b>75977</b>	<b>3.65%</b>	<b>38.36%</b>
<i>Пасиви, включени в групи за освобождаване, класифицирани като държани за продажба</i>	379	154	146.10%	0.18%
<b>Общо текущи пасиви</b>	<b>79 132</b>	<b>76 131</b>	<b>3.94%</b>	<b>38.55%</b>
<b>Общо пасиви</b>	<b>153 335</b>	<b>154 452</b>	<b>-0.72%</b>	<b>74.69%</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>	<b>205 284</b>	<b>204 109</b>	<b>0.58%</b>	<b>100.00%</b>

В края на четвъртото тримесечие на 2023г. общо собственият капитал на групата на ХОЛДИНГ „СВЕТА СОФИЯ“ АД е в размер на 51 949 хил. лв., което представлява повишение от 4.62% за периода. Собственият капитал на собствениците на дружеството-майка се повишава с 5.41% до 38 632 хил. лв., докато неконтролиращото участие се повишава с 2.37% до 13 317 хил. лв.

Нетекущите пасиви през периода се понижават с 5.26% до 74 203 хил. лв., като за това допринасят задълженията по заеми. През анализирания период текущите пасиви бележат ръст от 3.94% до 79 132 хил. лв. При тях увеличението идва основно от задълженията по заеми. Като цяло пасивите на групата се понижават с 0.72% през анализирания тримесечие.

### 1.3 Анализ на Приходите и Разходите

Приходи / Разходи	Q4 2023 '000 лв.	Q4 2022 '000 лв.	Δ Q4 2023 / Q4 2022
Приходи от продажби	6176	5633	9.64%
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	1887	-207	-1011.59%
Други приходи	1342	1372	-2.19%
Печалба/Загуба от продажба на нетекущи активи	-	-430	-100.00%
Разходи за материали	-3343	-3586	-6.78%
Разходи за външни услуги	-1011	-1241	-18.53%
Разходи за персонала	-997	-826	20.70%
Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи	-547	-1702	-67.86%
Промяна в незавършеното производство и готовата продукция	-2130	2740	-177.74%
Други разходи	-1728	-2494	-30.71%

<b>Резултат от нефинансова дейност</b>	<b>-351</b>	<b>-741</b>	<b>-52.63%</b>
Финансови разходи	-5901	-5125	15.14%
Финансови приходи	3960	4171	-5.06%
Други финансови позиции	2687	2914	-7.79%
<b>Резултат от финансова дейност</b>	<b>746</b>	<b>1960</b>	<b>-61.94%</b>

<b>Печалба/ (Загуба) преди данъци</b>	<b>395</b>	<b>1219</b>	<b>-67.60%</b>
Разходи за данъци	-23	-173	-86.71%
<i>Печалба / (Загуба) за годината от преустановени дейности</i>	<i>90</i>	<i>-70</i>	<i>-228.57%</i>
<b>Печалба/Загуба за периода</b>	<b>462</b>	<b>976</b>	<b>-52.66%</b>

<b>Общо всеобхватен доход, отнасящ се към:</b>	<b>462</b>	<b>976</b>	<b>-52.66%</b>
<i>Собствениците на дружеството-майка</i>	<i>343</i>	<i>868</i>	
<i>Неконтролиращо участие</i>	<i>119</i>	<i>108</i>	

Към 31.12.2023г. групата на ХОЛДИНГ „СВЕТА СОФИЯ“ АД реализира резултат от нефинансовата дейност - загуба в размер на 351 хил. лв., спрямо реализирана загуба от 741 хил. лв. през съпоставимия период на 2022г. Наблюдава се ръст в приходите, а и част от разходите намаляват. Спад спрямо предходната година има в промяната в незавършеното производство и готовата продукция. Резултатът от финансовата дейност е печалба в размер на 746 хил. лв., спрямо печалба от 1 960 хил. лв. година преди това. Съответно резултатът преди данъци е печалба в размер на 395 хил. лв., спрямо печалба от 1 219 хил. лв. за съпоставимия период на предходната година. Отчитайки ефекта на данъците върху финансовия резултат и резултата от преустановени дейности от началото на годината Групата излиза на печалба в размер на 462 хил. лв. Всеобхватният доход от началото на годината отнасяща се към собствениците на дружеството-майка е 343 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).

<b>Показатели за ликвидност</b>	<b>Q4 2023</b>	<b>Q3 2023</b>
Текуща ликвидност	1.2781	1.3483
Бърза ликвидност	1.2348	1.2598
Незабавна ликвидност	0.4905	0.5270
Абсолютна ликвидност	0.0132	0.0161

В края на четвъртото тримесечие на 2023г. показателите за ликвидност на емитента се влошават спрямо края на предходното тримесечие.

### 1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q4 2023	Q3 2023
Дългосрочен дълг/Активи	0.3615	0.3837
Общ дълг/Активи	0.7469	0.7567
Общ дълг/Собствен капитал	2.9516	3.1104
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	3.9516	4.1104

Към 31.12.2023г. разглежданите показатели за платежоспособност на емитента 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 емитентът ХОЛДИНГ „СВЕТА СОФИЯ“ АД е изплатил всички падежи суми 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 31.12.2023г. стойността на показателя е 0.7710 (**77.10%**);

-- 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 31.12.2023г. стойността на показателя е **1.06**;

-- 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 31.12.2023г. стойността на показателя е **1.28**.

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.

28.03.2024г.

Управител: д-р Я. Русинов

Управител: И. Петров