

Доклад
на „АБВ Инвестиции“ ЕООД
в качеството му на Довереник на облигационерите
на ХОЛДИНГ „СВЕТА СОФИЯ“ АД
 ISIN код на емисията: BG2100016232
 Борсов код на емисията: HSOB
 Емитент: ХОЛДИНГ „СВЕТА СОФИЯ“ АД
 Период: 01.01.2024 г.- 31.03.2024 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 05.07.2023 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 първото тримесечие на 2024г. 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 31.03.2024 г. активите на групата на ХОЛДИНГ „СВЕТА СОФИЯ“ АД са 198 708 хил. лв., или с 3.02% по-малко от стойността им в края на предходното тримесечие.

Активи	Q1 2024	Q4 2023	Δ Q1 2024	% от активите към 31.03.2024 г.
	'000 лв.	'000 лв.	/ Q4 2023	
Нетекущи активи				
Репутация	6151	6151	0.00%	3.10%
Имоти, машини и съоръжения	27903	27981	-0.28%	14.04%
Инвестиционни имоти	43856	48206	-9.02%	22.07%
Дългосрочни финансови активи	6737	6576	2.45%	3.39%
Предоставени заеми	14684	14789	-0.71%	7.39%
Търговски и други вземания	108	117	-7.69%	0.05%

Отсрочени данъчни активи	414	414	0.00%	0.21%
Общо нетекущи активи	99 853	104 234	-4.20%	50.25%
Текущи активи				
Материални запаси	2300	2799	-17.83%	1.16%
Краткосрочни финансови активи	35823	37771	-5.16%	18.03%
Търговски и други вземания	46822	47219	-0.84%	23.56%
Предоставени заеми	11143	11204	-0.54%	5.61%
Пари и парични еквиваленти	1420	1042	36.28%	0.71%
Текущи активи от продължаващи дейности	97508	100035	-2.53%	49.07%
<i>Активи, включени в групи за освобождаване, класифицирани като държани за продажба</i>	1347	617	118.31%	0.68%
Общо текущи активи	98 855	100 652	-1.79%	49.75%
Общо активи	198 708	204 886	-3.02%	100.00%

През първото тримесечие на 2024г. нетекущите активи намаляват с 4.20% спрямо предходното тримесечие. Най-голям принос за този спад имат инвестиционните имоти.

Текущите активи на групата регистрират спад от 1.79% до 98 855 хил. лв. Най-голямата промяна в абсолютна стойност тук е при краткосрочните финансови активи, които нарастват с 1 948 хил. лв. Спад има и при материалните запаси, търговските вземания и предоставените заеми. Увеличават се паричните средства и активите, включени в групи за освобождаване, класифицирани като държани за продажба.

1.2 Анализ на собствения капитал и пасивите

Собствен капитал и пасиви	Q1 2024	Q4 2023	Δ Q1 2024	% от СК и пасивите към
	'000 лв.	'000 лв.	/ Q4 2023	31.03.2024 г.
Собствен капитал				
Акционерен капитал	9941	9941	0.00%	5.00%
Премиен резерв	14014	14014	0.00%	7.05%
Други резерви	494	494	0.00%	0.25%
Неразпределена печалба/загуба	13184	14126	-6.67%	6.63%
Собствен капитал на собствениците на дружеството-майка	37 633	38 575	-2.44%	18.94%
Неконтролиращо участие	13327	13314	0.10%	6.71%
Общо собствен капитал	50 960	51 889	-1.79%	25.65%
Пасиви				
Нетекущи пасиви				
Задължения по заеми	68746	69075	-0.48%	34.60%
Търговски и други задължения	74	74	0.00%	0.04%
Отсрочени данъчни пасиви	5066	5030	0.72%	2.55%
Общо нетекущи пасиви	73 886	74 179	-0.39%	37.18%

Текущи пасиви				
Задължения по заеми	68384	70576	-3.11%	34.41%
Търговски и други задължения	4349	7860	-44.67%	2.19%
Задължения към свързани лица	4	3	33.33%	0.00%
Текущи пасиви от продължаващи дейности	72737	78439	-7.27%	36.60%
<i>Пасиви, включени в групи за освобождаване,</i>				
<i>класифицирани като държани за продажба</i>	1125	379	196.83%	0.57%
Общо текущи пасиви	73 862	78 818	-6.29%	37.17%
Общо пасиви	147 748	152 997	-3.43%	74.35%
Общо собствен капитал и пасиви	198 708	204 886	-3.02%	100.00%

В края на първото тримесечие на 2024г. общо собственият капитал на групата на ХОЛДИНГ „СВЕТА СОФИЯ“ АД е в размер на 50 960 хил. лв., което представлява понижение от 1.79% за периода. Собственият капитал на собствениците на дружеството-майка се понижава с 2.44% до 37 633 хил. лв., докато неконтролиращото участие се повишава с 0.10% до 13 327 хил. лв.

Нетекущите пасиви през периода се понижават с 0.39% до 73 886 хил. лв., като за това допринасят задълженията по заеми. През анализирания период текущите пасиви бележат спад от 6.29% до 73 862 хил. лв. При тях спадът идва основно от задълженията по заеми и търговските и други задължения. Като цяло пасивите на групата се понижават с 3.43% през анализирания тримесечие.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

Приходи / Разходи	Q1 2024 '000 лв.	Q1 2023 '000 лв.	Δ Q1 2024 / Q1 2023
Приходи от продажби	837	968	-13.53%
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	50	-	
Други приходи	2	5	-60.00%
Разходи за материали	-150	-1796	-91.65%
Разходи за външни услуги	-192	-168	14.29%
Разходи за персонала	-271	-241	12.45%
Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи	-95	-167	-43.11%
Промяна в незавършеното производство и готовата продукция	-673	1153	-158.37%
Други разходи	-85	-247	-65.59%
Резултат от нефинансова дейност	-577	-493	17.04%
Финансови разходи	-1627	-1251	30.06%
Финансови приходи	763	763	0.00%

Други финансови позиции	573	367	56.13%
Резултат от финансова дейност	-291	-121	140.50%
Печалба/ (Загуба) преди данъци	-868	-614	41.37%
Разходи за данъци	-36	2	-1900.00%
<i>Печалба / (Загуба) за годината от преустановени дейности</i>	-25	51	-149.02%
Печалба/Загуба за периода	-929	-561	65.60%
Друг всеобхватен доход, нетно от данъци	-	-	
Общо всеобхватен доход / (всеобхватна загуба), отнасящ се към:	-929	-561	65.60%
Собствениците на дружеството-майка	-942	-535	
Неконтролиращо участие	13	-26	

Към 31.03.2024г. групата на ХОЛДИНГ „СВЕТА СОФИЯ“ АД реализира резултат от нефинансовата дейност - загуба в размер на 577 хил. лв., спрямо реализирана загуба от 493 хил. лв. през съпоставимия период на 2023г. Наблюдава се спад в приходите. Част от разходите намаляват, като тези за външни услуги и персонал нарастват. Промяната в незавършеното производство и готовата продукция е по-голяма от изменението на разходите за материали и натежава върху резултата в негативна посока. Резултатът от финансовата дейност е загуба в размер на 291 хил. лв., спрямо загуба от 121 хил. лв. година преди това. Съответно резултатът преди данъци е загуба в размер на 868 хил. лв., спрямо загуба от 614 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 загуба в размер на 929 хил. лв. Всеобхватната загуба от началото на годината отнасяща се към собствениците на дружеството-майка е 942 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	Q1 2024	Q4 2023
Текуща ликвидност	1.3384	1.2770
Бърза ликвидност	1.2890	1.2337
Незабавна ликвидност	0.5042	0.4924
Абсолютна ликвидност	0.0192	0.0132

В края на първото тримесечие на 2024г. показателите 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	Q1 2024	Q4 2023
Дългосрочен дълг/Активи	0.3718	0.3621
Общ дълг/Активи	0.7435	0.7467
Общ дълг/Собствен капитал	2.8993	2.9485
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	3.8993	3.9485

Към 31.03.2024г. повечето от разглежданите показатели за платежоспособност на емитента се подобряват спрямо края на предходното тримесечие. Влошава се 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 рискова експозиция на застраховката към момента на емитиране на облигациите бе в размер на 15 451 150.22 евро., формирана от размера на главницата и всички дължими редовни лихви, включваща общ размер на главницата по облигациите от Емисията в размер на 12 млн. евро и на лихвите по облигациите от Емисията в размер на 3 451 150.22 евро, определени съгласно приложимата стойност на 6-месечния EURIBOR към 30.06.2023г. плюс надбавката и отчитайки минималната и максималната стойност на дължимата лихва. При промени в бъдеще на стойността на 6-месечния EURIBOR се извършват и съответни корекции в рисковата експозиция по застраховката отразяващи актуалния приложим лихвен процент и съответната дължима сума на лихвата по облигацията. Застраховката отговаря на изискванията на чл.100з, ал.4 от ЗППЦК и включва цялата номинална стойност на издадените облигации от Емисията, както и всички дължими редовни лихви. Срокът на полицата е до 03.09.2031г., включително.

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.

На 05.07.2023 г. при условията на частно предлагане Емитентът привлече с настоящата емисия облигации сума в размер на 12 млн. евро. Съгласно отчета за изпълнение на задълженията на Емитента привлечените средства по облигационния заем са изразходвани съгласно заложеното в Предложението за записване на облигации- диверсификация на секторните рискове в холдинговата структура чрез придобиване на участия в дъщерни дружества и асоциирани предприятия; реструктуриране на задължения на дружеството и компаниите от неговата Група, както и промяна в срочната структура на пасивите; финансиране на дейността на дъщерни дружества и асоциирани предприятия; увеличаване размера на портфейла от

финансови инструменти, включително неконтролиращи участия в капитала на български и чуждестранни дружества; придобиване на вземания.

Лихвата по настоящата облигационна емисия е плаваща, начислявана при лихвена конвенция Реален брой дни в периода към Реален брой дни в годината (Actual/365L). Годишният лихвен процент е равен на сума от 6-месечен EURIBOR + надбавка от 1.50 %, но не по-малко от 3.00% и не повече от 5.00%. Стойността на 6-месечния EURIBOR за всеки шестмесечен период след първия, се взема към дата предхождаща с 3 (три) работни дни датата на предходното лихвено/главнично плащане. За първия шестмесечен период се взема стойността на 6-месечния EURIBOR 3 (три) работни дни преди емитирането на облигационния заем.

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 (с общ размер 12 млн. евро, разпределен в 12 хил. броя облигации) се изплаща на десет равни вноски от 1 200 хил. евро, дължими на датата на всяко лихвено плащане от четвъртата година на сключване на облигационния заем до пълния падеж на емисията. В случай че датата на плащане съвпада с неработен ден, плащането се извършва на първия следващ работен ден. Размерът на лихвеното плащане за отделните 6-месечни периоди се изчислява като проста лихва върху номиналната стойност на притежаваните облигации, съответно върху главницата, за отделните 6-месечни периоди, при закръгляване до втория знак след десетичната запетая. Всички лихвени и главнични плащания, дължими за една облигация се извършват в евро. Право да получат главнични и лихвени плащания имат облигационерите, вписани в книгата на облигационерите, водена от „Централен депозитар“ АД, 1 (един) работен ден преди датата на съответното лихвено плащане, съответно 3 (три) работни дни преди датата на последно лихвено/главнично плащане, което съвпада с пълния падеж на емисията. Плащането на лихвите, съответно главничните плащания по облигационния заем ще се извършват чрез „Централен депозитар“ АД, съгласно сключен договор

Към датата на настоящия доклад емитентът ХОЛДИНГ „СВЕТА СОФИЯ“ АД е изплатил всички падежирали 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 на пасивите към активите по счетоводен баланс (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 31.03.2024г. стойността на показателя е 0.7435 (**74.35%**);

-- Коефициент на Покритие на разходите за лихви- Минимална стойност на коефициент на покритие на разходите за лихви. Коефициентът се изчислява като печалбата от обичайната дейност (съгласно консолидиран отчет за всеобхватния доход), 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 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 31.03.2024г. стойността на показателя е **0.41**;

-- Коефициент на **Текуща ликвидност**: Текущата ликвидност се изчислява като общата сума на краткотрайните активи в баланса се раздели на общата сума на краткотрайните пасиви (по консолидиран счетоводен баланс). Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение на текущата ликвидност не по-ниско от 0.50.

По данни от отчета за изпълнение на задълженията на емитента към 31.03.2024г. стойността на показателя е **1.34**.

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.

26.06.2024г.

Управител: д-р Я. Русинов

Управител: И. Петров