

**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: 01.04.2024 г.- 30.06.2024 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 второто 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 30.06.2024 г. активите на групата на ХОЛДИНГ „СВЕТА СОФИЯ“ АД са 205 501 хил. лв., или с 3.42% повече от стойността им в края на предходното тримесечие.

Активи	Q2 2024 '000 лв.	Q1 2024 '000 лв.	Δ Q2 2024 / Q1 2024	% от активите към 30.06.2024 г.
<b>Нетекущи активи</b>				
Репутация	6151	6151	0.00%	2.99%
Имоти, машини и съоръжения	27811	27903	-0.33%	13.53%
Инвестиционни имоти	48191	43856	9.88%	23.45%
Дългосрочни финансови активи	6721	6737	-0.24%	3.27%
Предоставени заеми	14575	14684	-0.74%	7.09%
Търговски и други вземания	98	108	-9.26%	0.05%

Отсрочени данъчни активи	420	414	1.45%	0.20%
<b>Общо нетекущи активи</b>	<b>103 967</b>	<b>99 853</b>	<b>4.12%</b>	<b>50.59%</b>
<b>Текущи активи</b>				
Материални запаси	2835	2300	23.26%	1.38%
Краткосрочни финансови активи	30325	35823	-15.35%	14.76%
Търговски и други вземания	52676	46822	12.50%	25.63%
Предоставени заеми	12045	11143	8.09%	5.86%
Пари и парични еквиваленти	1717	1420	20.92%	0.84%
<b>Текущи активи от продължаващи дейности</b>	<b>99598</b>	<b>97508</b>	<b>2.14%</b>	<b>48.47%</b>
<i>Активи, включени в групи за освобождаване, класифицирани като държани за продажба</i>	1936	1347	43.73%	0.94%
<b>Общо текущи активи</b>	<b>101 534</b>	<b>98 855</b>	<b>2.71%</b>	<b>49.41%</b>
<b>Общо активи</b>	<b>205 501</b>	<b>198 708</b>	<b>3.42%</b>	<b>100.00%</b>

През второто тримесечие на 2024г. нетекущите активи се увеличават с 4.12% спрямо предходното тримесечие. Най-голям принос за този ръст имат инвестиционните имоти.

Текущите активи на групата регистрират увеличение от 2.71% до 101 534 хил. лв. Най-голямата промяна в абсолютна стойност тук е при търговските вземания, които нарастват с 5 854 хил. лв. Спад в подобен размер има при краткосрочните финансови активи. Увеличават се предоставените заеми, материалните запаси, активите, включени в групи за освобождаване, класифицирани като държани за продажба и паричните средства.

## 1.2 Анализ на собствения капитал и пасивите

Собствен капитал и пасиви	Q2 2024 '000 лв.	Q1 2024 '000 лв.	Δ Q2 2024 / Q1 2024	% от СК и пасивите към 30.06.2024 г.
<b>Собствен капитал</b>				
Акционерен капитал	9941	9941	0.00%	4.84%
Премиен резерв	14014	14014	0.00%	6.82%
Други резерви	1528	494	209.31%	0.74%
Неразпределена печалба/загуба	12893	13184	-2.21%	6.27%
<b>Собствен капитал на собствениците на дружеството-майка</b>	<b>38 376</b>	<b>37 633</b>	<b>1.97%</b>	<b>18.67%</b>
<b>Неконтролиращо участие</b>	<b>15981</b>	<b>13327</b>	<b>19.91%</b>	<b>7.78%</b>
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>54 357</b>	<b>50 960</b>	<b>6.67%</b>	<b>26.45%</b>
<b>Пасиви</b>				
<b>Нетекущи пасиви</b>				
Задължения по заеми	69610	68746	1.26%	33.87%
Търговски и други задължения	74	74	0.00%	0.04%
Отсрочени данъчни пасиви	5065	5066	-0.02%	2.46%
<b>Общо нетекущи пасиви</b>	<b>74 749</b>	<b>73 886</b>	<b>1.17%</b>	<b>36.37%</b>

<b>Текущи пасиви</b>				
Задължения по заеми	70565	68384	3.19%	34.34%
Търговски и други задължения	5642	4349	29.73%	2.75%
Задължения към свързани лица	3	4	-25.00%	0.00%
<b>Текущи пасиви от продължаващи дейности</b>	<b>76210</b>	<b>72737</b>	<b>4.77%</b>	<b>37.08%</b>
<i>Пасиви, включени в групи за освобождаване, класифицирани като държани за продажба</i>				
	185	1125	-83.56%	0.09%
<b>Общо текущи пасиви</b>	<b>76 395</b>	<b>73 862</b>	<b>3.43%</b>	<b>37.18%</b>
<b>Общо пасиви</b>	<b>151 144</b>	<b>147 748</b>	<b>2.30%</b>	<b>73.55%</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>	<b>205 501</b>	<b>198 708</b>	<b>3.42%</b>	<b>100.00%</b>

В края на второто тримесечие на 2024г. общо собственият капитал на групата на ХОЛДИНГ „СВЕТА СОФИЯ“ АД е в размер на 54 357 хил. лв., което представлява повишение от 6.67% за периода. Собственият капитал на собствениците на дружеството-майка се повишава с 1.97% до 38 376 хил. лв., докато неконтролиращото участие се повишава с 19.91% до 15 981 хил. лв.

Нетекущите пасиви през периода се повишават с 1.17% до 74 749 хил. лв., като за това допринасят задълженията по заеми. През анализирания период текущите пасиви бележат ръст от 3.43% до 76 395 хил. лв. При тях увеличението се дължи основно на ръст в задълженията по заеми и търговските и други задължения. Като цяло пасивите на групата се повишават с 2.3% през анализирания тримесечие.

### 1.3 Анализ на Приходите и Разходите

Приходи / Разходи	Q2 2024 '000 лв.	Q2 2023 '000 лв.	Δ Q2 2024 / Q2 2023
Приходи от продажби	1041	1814	-42.61%
Печалба/(Загуба) от продажба на инвестиционни имоти	50	-	
Други приходи	64	114	-43.86%
Разходи за материали	-1056	-1863	-43.32%
Разходи за външни услуги	-411	-350	17.43%
Разходи за персонала	-570	-453	25.83%
Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи	-187	-329	-43.16%
Промяна в незавършеното производство и готовата продукция	223	725	-69.24%
Други разходи	-179	-330	-45.76%
<b>Резултат от нефинансова дейност</b>	<b>-1025</b>	<b>-672</b>	<b>52.53%</b>

Печалба / Загуба (-) от продажба на дъщерни предприятия	3	-	
Финансови разходи	-3245	-2572	26.17%
Финансови приходи	2042	2002	2.00%
Други финансови позиции	913	1177	-22.43%
<b>Резултат от финансова дейност</b>	<b>-287</b>	<b>607</b>	<b>-147.28%</b>

<b>Печалба/ (Загуба) преди данъци</b>	<b>-1312</b>	<b>-65</b>	<b>1918.46%</b>
Разходи за данъци	-29	126	-123.02%
<i>Печалба / (Загуба) за годината от преустановени дейности</i>	<i>441</i>	<i>81</i>	<i>444.44%</i>
<b>Печалба/Загуба за периода</b>	<b>-900</b>	<b>142</b>	<b>-733.80%</b>
<b>Друг всеобхватен доход, нетно от данъци</b>	<b>1066</b>	<b>-</b>	

<b>Общо всеобхватен доход / (всеобхватна загуба), отнасящ се към:</b>	<b>166</b>	<b>142</b>	<b>16.90%</b>
Собствениците на дружеството-майка	57	140	
Неконтролиращо участие	109	2	

Към 30.06.2024г. групата на ХОЛДИНГ „СВЕТА СОФИЯ“ АД реализира резултат от нефинансовата дейност - загуба в размер на 1 025 хил. лв., спрямо реализирана загуба от 672 хил. лв. през съпоставимия период на 2023г. Наблюдава се спад в приходите. Част от разходите намаляват (например тези за материали), като тези за външни услуги и персонал нарастват. Промяната в незавършеното производство и готовата продукция е в посока спад в размер на 502 хил. лв. и допълнително натежава върху резултата в негативна посока. Резултатът от финансовата дейност е загуба в размер на 287 хил. лв., спрямо печалба от 607 хил. лв. година преди това. Съответно резултатът преди данъци е загуба в размер на 1 312 хил. лв., спрямо загуба от 65 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 900 хил. лв. Групата отчита друг всеобхватен доход в размер на 1 066 хил. лв. Съответно, всеобхватния доход от началото на годината е 166 хил. лв., като този отнасящ се към собствениците на дружеството-майка е 57 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	Q2 2024	Q1 2024
Текуща ликвидност	1.3291	1.3384
Бърза ликвидност	1.2666	1.2890
Незабавна ликвидност	0.4194	0.5042
Абсолютна ликвидност	0.0225	0.0192

В края на второто тримесечие на 2024г. повечето от показателите за ликвидност на емитента се влошават спрямо края на предходното тримесечие. Подобрене отбелязва абсолютната ликвидност.

### 1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q2 2024	Q1 2024
Дългосрочен дълг/Активи	0.3637	0.3718
Общ дълг/Активи	0.7355	0.7435
Общ дълг/Собствен капитал	2.7806	2.8993
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	3.7806	3.8993

Към 30.06.2024г. разгледаните 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 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://bcra.eu/bg/companies/zad-armеец>). 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 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 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 30.06.2024г. стойността на показателя е 0.7345 (73.45%);

-- 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 30.06.2024г. стойността на показателя е 0.69;

-- 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 30.06.2024г. 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.

27.09.2024г.

Управител: д-р Я. Русинов

Управител: И. Петров