

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: 01.10.2024 г.- 31.12.2024 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 четвъртото 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 31.12.2024 г. активите на групата на ХОЛДИНГ „СВЕТА СОФИЯ“ АД са 234 179 хил. лв., или с 14.42% повече от стойността им в края на предходното тримесечие.

Активи	Q4 2024 '000 лв.	Q3 2024 '000 лв.	Δ Q4 2024 / Q3 2024	% от активите към 31.12.2024 г.
Нетекущи активи				
Репутация	6151	6151	0.00%	2.63%
Имоти, машини и съоръжения	28105	28144	-0.14%	12.00%
Инвестиционни имоти	51748	48210	7.34%	22.10%
Дългосрочни финансови активи	6577	6577	0.00%	2.81%
Предоставени заеми	14574	14723	-1.01%	6.22%
Търговски и други вземания	79	87	-9.20%	0.03%

Отсрочени данъчни активи	407	419	-2.86%	0.17%
Общо нетекущи активи	107 641	104 311	3.19%	45.97%
Текущи активи				
Материални запаси	1744	2572	-32.19%	0.74%
Краткосрочни финансови активи	36826	30627	20.24%	15.73%
Търговски и други вземания	72908	51972	40.28%	31.13%
Предоставени заеми	11595	11901	-2.57%	4.95%
Пари и парични еквиваленти	1485	1370	8.39%	0.63%
Текущи активи от продължаващи дейности	124558	98442	26.53%	53.19%
<i>Активи, включени в групи за освобождаване, класифицирани като държани за продажба</i>	1980	1907	3.83%	0.85%
Общо текущи активи	126 538	100 349	26.10%	54.03%
Общо активи	234 179	204 660	14.42%	100.00%

През четвъртото тримесечие на 2024г. нетекущите активи се увеличават с 3.19% спрямо предходното тримесечие. Принос за този ръст има позицията „Инвестиционни имоти“.

Текущите активи на групата регистрират ръст от 26.10% до 126 538 хил. лв. Най-голямата промяна в абсолютна стойност тук е при търговските вземания, които нарастват с 20 936 хил. лв., следвани от ръст в краткосрочните финансови активи. Спад отбелязваме при материалните запаси и предоставените заеми.

1.2 Анализ на собствения капитал и пасивите

Собствен капитал и пасиви	Q4 2024 ‘000 лв.	Q3 2024 ‘000 лв.	Δ Q4 2024 / Q3 2024	% от СК и пасивите към 31.12.2024 г.
Собствен капитал				
Акционерен капитал	9941	9941	0.00%	4.25%
Премиен резерв	14014	14014	0.00%	5.98%
Други резерви	1528	1528	0.00%	0.65%
Неразпределена печалба/загуба	14193	12524	13.33%	6.06%
Собствен капитал на собствениците на дружеството-майка	39 676	38 007	4.39%	16.94%
Неконтролиращо участие	16350	15965	2.41%	6.98%
Общо собствен капитал	56 026	53 972	3.81%	23.92%
Пасиви				
Нетекущи пасиви				
Задължения по заеми	91464	69309	31.97%	39.06%
Търговски и други задължения	89	230	-61.30%	0.04%
Отсрочени данъчни пасиви	5352	5045	6.09%	2.29%
Общо нетекущи пасиви	96 905	74 584	29.93%	41.38%

Текущи пасиви

Задължения по заеми	76204	72359	5.31%	32.54%
Търговски и други задължения	4852	3556	36.45%	2.07%
Задължения към свързани лица	5	5	0.00%	0.00%

Текущи пасиви от продължаващи дейности

81061	75920	6.77%	34.61%
--------------	--------------	--------------	---------------

Пасиви, включени в групи за освобождаване, класифицирани като държани за продажба

187	184	1.63%	0.08%
-----	-----	-------	-------

Общо текущи пасиви	81 248	76 104	6.76%	34.69%
Общо пасиви	178 153	150 688	18.23%	76.08%
Общо собствен капитал и пасиви	234 179	204 660	14.42%	100.00%

В края на четвъртото тримесечие на 2024г. общо собственият капитал на групата на ХОЛДИНГ „СВЕТА СОФИЯ“ АД е в размер на 56 026 хил. лв., което представлява повишение от 3.81% за периода. Собственият капитал на собствениците на дружеството-майка се повишава с 4.39% до 56 026 хил. лв., докато неконтролиращото участие се повишава с 2.41% до 16 350 хил. лв.

Нетекущите пасиви през периода се повишават с 29.93% до 96 905 хил. лв., като за това допринасят задълженията по заеми. През анализирания период текущите пасиви бележат ръст от 6.76% до 81 248 хил. лв. При тях ръст отбелязват задълженията по заеми и търговските и други задължения. Като цяло пасивите на групата се повишават с 18.23% през анализирания тримесечие.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

Приходи / Разходи	Q4 2024 '000 лв.	Q4 2023 '000 лв.	Δ Q4 2024 / Q4 2023
Приходи от продажби	3323	6176	-46.19%
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	3538	1897	86.51%
Други приходи	1581	1308	20.87%
Печалба/Загуба от продажба на нетекущи активи	50	-	
Разходи за материали	-1523	-3343	-54.44%
Разходи за външни услуги	-729	-1031	-29.29%
Разходи за персонала	-1205	-997	20.86%
Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи	-388	-547	-29.07%
Промяна в незавършеното производство и готовата продукция	-829	-2152	-61.48%
Други разходи	-1666	-1718	-3.03%
Резултат от нефинансова дейност	2152	-407	-628.75%

Печалба / Загуба (-) от продажба на дъщерни предприятия	3	-	
Финансови разходи	-6839	-5739	19.17%
Финансови приходи	4117	3828	7.55%
Други финансови позиции	1183	2551	-53.63%
Резултат от финансова дейност	-1536	640	-340.00%

Печалба/ (Загуба) преди данъци	616	233	164.38%
Разходи за данъци	-329	77	-527.27%
<i>Печалба / (Загуба) за годината от преустановени дейности</i>	<i>482</i>	<i>91</i>	<i>429.67%</i>
Печалба/Загуба за периода	769	401	91.77%
Друг всеобхватен доход, нетно от данъци	1066	-	

Общо всеобхватен доход / (всеобхватна загуба), отнасящ се към:	1835	401	357.61%
Собствениците на дружеството-майка	1357	286	
Неконтролиращо участие	478	115	

Към 31.12.2024г. групата на ХОЛДИНГ „СВЕТА СОФИЯ“ АД реализира резултат от нефинансовата дейност - печалба в размер на 2 152 хил. лв., спрямо реализирана загуба от 407 хил. лв. през съпоставимия период на 2023г. Наблюдава се спад в приходите. Част от разходите намаляват (например тези за материали), като тези за персонал нарастват. Промяната в незавършеното производство и готовата продукция е негативна, но тежи върху резултата с по-малка сума спрямо предходната година. Резултатът от финансовата дейност е загуба в размер на 1 536 хил. лв., спрямо печалба от 640 хил. лв. година преди това. Съответно резултатът преди данъци е печалба в размер на 616 хил. лв., спрямо печалба от 233 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 769 хил. лв. Групата отчита и друг всеобхватен доход в размер на 1 066 хил. лв. Съответно, всеобхватната печалба от началото на годината е 1 835 хил. лв., като тази отнасяща се към собствениците на дружеството-майка е 1 357 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 2024	Q3 2024
Текуща ликвидност	1.5574	1.3186
Бърза ликвидност	1.5116	1.2597
Незабавна ликвидност	0.4715	0.4204
Абсолютна ликвидност	0.0183	0.0180

В края на четвъртото 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	Q4 2024	Q3 2024
Дългосрочен дълг/Активи	0.4138	0.3644
Общ дълг/Активи	0.7608	0.7363
Общ дълг/Собствен капитал	3.1798	2.7920
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	4.1798	3.7920

Към 31.12.2024г. разгледаните показатели за платежоспособност на емитента се влошават 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-armeecs>). 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 31.12.2024г. стойността на показателя е 0.7608 (**76.08%**);

-- 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 31.12.2024г. стойността на показателя е **1.05**;

-- 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 31.12.2024г. стойността на показателя е **1.56**.

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.

27.03.2025г.

Управител: д-р Я. Русинов

Управител: И. Петров