

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: 01.01.2025 г.- 31.03.2025 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 2025г. 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 31.03.2025 г. активите на групата на ХОЛДИНГ „СВЕТА СОФИЯ“ АД са 236 148 хил. лв., или с 0.22% повече от стойността им в края на предходното тримесечие.

Активи	Q1 2025 ‘000 лв.	Q4 2024 ‘000 лв.	Δ Q1 2025 / Q4 2024	% от активите към 31.03.2025 г.
Нетекущи активи				
Репутация	6072	6072	0.00%	2.57%
Имоти, машини и съоръжения	27997	28105	-0.38%	11.84%
Инвестиционни имоти	53587	53587	0.00%	22.67%
Дългосрочни финансови активи	6577	6577	0.00%	2.78%
Предоставени заеми	14574	14574	0.00%	6.16%

Търговски и други вземания	69	79	-12.66%	0.03%
Отсрочени данъчни активи	396	396	0.00%	0.17%
Общо нетекущи активи	109 272	109 390	-0.11%	46.22%
Текущи активи				
Материални запаси	1799	1744	3.15%	0.76%
Краткосрочни финансови активи	37065	36826	0.65%	15.68%
Търговски и други вземания	73545	72910	0.87%	31.11%
Предоставени заеми	11805	11568	2.05%	4.99%
Пари и парични еквиваленти	949	1484	-36.05%	0.40%
Текущи активи от продължаващи дейности	125163	124532	0.51%	52.94%
<i>Активи, включени в групи за освобождаване, класифицирани като държани за продажба</i>	1985	1980	0.25%	0.84%
Общо текущи активи	127 148	126 512	0.50%	53.78%
Общо активи	236 420	235 902	0.22%	100.00%

През първото тримесечие на 2025г. нетекущите активи намаляват с 0.11% спрямо предходното тримесечие. Принос за този лек спад има позиция „Имоти, машини и съоръжения“.

Текущите активи на групата регистрират ръст от 0.50% до 127 148 хил. лв. Най-голямата промяна в абсолютна стойност тук е при търговските вземания, които нарастват с 635 хил. лв., следвани от ръст в краткосрочните финансови активи и предоставените заеми. Спад отбелязваме при паричните средства.

1.2 Анализ на собствения капитал и пасивите

Собствен капитал и пасиви	Q1 2025 '000 лв.	Q4 2024 '000 лв.	Δ Q1 2025 / Q4 2024	% от СК и пасивите към 31.03.2025 г.
Собствен капитал				
Акционерен капитал	9941	9941	0.00%	4.20%
Премиен резерв	14014	14014	0.00%	5.93%
Други резерви	1528	1528	0.00%	0.65%
Неразпределена печалба/загуба	14643	15850	-7.62%	6.19%
Собствен капитал на собствениците на дружеството-майка	40 126	41 333	-2.92%	16.97%
Неконтролиращо участие	16257	16337	-0.49%	6.88%
Общо собствен капитал	56 383	57 670	-2.23%	23.85%
Пасиви				
Нетекущи пасиви				
Задължения по заеми	91100	91464	-0.40%	38.53%
Търговски и други задължения	82	89	-7.87%	0.03%
Отсрочени данъчни пасиви	5512	5490	0.40%	2.33%

Общо нетекущи пасиви	96 694	97 043	-0.36%	40.90%
Текущи пасиви				
Задължения по заеми	77607	76157	1.90%	32.83%
Търговски и други задължения	5543	4840	14.52%	2.34%
Задължения към свързани лица	6	5	20.00%	0.00%
Текущи пасиви от продължаващи дейности	83156	81002	2.66%	35.17%
<i>Пасиви, включени в групи за освобождаване, класифицирани като държани за продажба</i>	187	187	0.00%	0.08%
Общо текущи пасиви	83 343	81 189	2.65%	35.25%
Общо пасиви	180 037	178 232	1.01%	76.15%
Общо собствен капитал и пасиви	236 420	235 902	0.22%	100.00%

В края на първото тримесечие на 2025г. общо собственият капитал на групата на ХОЛДИНГ „СВЕТА СОФИЯ“ АД е в размер на 56 383 хил. лв., което представлява понижение от 2.23% за периода. Собственият капитал на собствениците на дружеството-майка се понижава с 2.92% до 40 126 хил. лв., докато неконтролиращото участие се понижава с 0.49% до 16 257 хил. лв.

Нетекущите пасиви през периода се понижават с 0.36% до 96 694 хил. лв., като за това допринасят задълженията по заеми. През анализирания период текущите пасиви бележат ръст от 2.65% до 83 343 хил. лв. При тях ръст отбелязват задълженията по заеми и търговските и други задължения. Като цяло пасивите на групата се повишават с 1.01% през анализирания тримесечие.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

Приходи / Разходи	Q1 2025 '000 лв.	Q1 2024 '000 лв.	Δ Q1 2025 / Q1 2024
Приходи от продажби	585	837	-30.11%
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	-	50	-100.00%
Други приходи	8	2	300.00%
Разходи за материали	-762	-150	408.00%
Разходи за външни услуги	-149	-192	-22.40%
Разходи за персонала	-287	-271	5.90%
Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи	-108	-95	13.68%
Промяна в незавършеното производство и готовата продукция	82	-673	-112.18%
Други разходи	-131	-85	54.12%
Резултат от нефинансова дейност	-762	-577	32.06%
Финансови разходи	-1640	-1627	0.80%
Финансови приходи	879	763	15.20%
Други финансови позиции	253	573	-55.85%

Резултат от финансова дейност	-508	-291	74.57%
Печалба/ (Загуба) преди данъци	-1270	-868	46.31%
Разходи за данъци	-22	-36	-38.89%
Печалба / (Загуба) за годината от преустановени дейности	5	-25	-120.00%
Печалба/Загуба за периода	-1287	-929	38.54%
Общо всеобхватен доход / (всеобхватна загуба), отнасящ се към:	-1287	-929	38.54%
Собствениците на дружеството-майка	-1207	-942	
Неконтролиращо участие	-80	13	

Към 31.03.2025г. групата на ХОЛДИНГ „СВЕТА СОФИЯ“ АД реализира резултат от нефинансовата дейност - загуба в размер на 762 хил. лв., спрямо реализирана загуба от 577 хил. лв. през съпоставимия период на 2024г. Наблюдава се спад в приходите. Част от разходите намаляват, но повечето нарастват, като забележимо се увеличават тези за материали. Промяната в незавършеното производство и готовата продукция е положителна и частично неутрализира резултата от спадналите приходи на фона на растящи разходи. Резултатът от финансовата дейност е загуба в размер на 508 хил. лв., спрямо загуба от 291 хил. лв. година преди това. Съответно резултатът преди данъци е загуба в размер на 1 270 хил. лв., спрямо загуба от 868 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 1 287 хил. лв. Съответно, всеобхватната загуба от началото на годината е 1 287 хил. лв., като тази отнасяща се към собствениците на дружеството-майка е 1 207 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 2025	Q4 2024
Текуща ликвидност	1.5256	1.5582
Бърза ликвидност	1.4802	1.5124
Незабавна ликвидност	0.4561	0.4719
Абсолютна ликвидност	0.0114	0.0183

В края на първото тримесечие на 2025г. показателите за ликвидност на емитента се влошават 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 2025	Q4 2024
Дългосрочен дълг/Активи	0.4090	0.4114
Общ дълг/Активи	0.7615	0.7555
Общ дълг/Собствен капитал	3.1931	3.0905
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	4.1931	4.0905

Към 31.03.2025г. повечето от разгледаните показатели за платежоспособност на емитента се влошават спрямо края на предходното тримесечие. Подобрява 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://bcra.eu/bg/companies/zad-armeec>). 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; преструктуриране 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 31.03.2025г. стойността на показателя е 0.7050 (**70.50%**);

-- 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 31.03.2025г. стойността на показателя е **3.35**;

-- 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 31.03.2025г. стойността на показателя е **1.53**.

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.

19.06.2025г.

Управител: д-р Я. Русинов

Управител: И. Петров