



РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

Емитент " СВ. СВ. КОНСТАНТИН И ЕЛЕНА ХОЛДИНГ "АД

Настоящият регистрационен документ съдържа цялата информация за емитента на ценни книжа, необходима на инвеститорите за точната оценка на икономическото и финансово състояние за вземане на инвестиционно решение, включително основните рискове, свързани с емитента и неговата дейност. В интерес на инвеститорите е да се запознаят с регистрационния документ преди да вземат решение за инвестиране.

Членовете на Управителния съвет на "Свети Свети Константин и Елена Холдинг" АД отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Регистрационния документ. Съставителите на годишните финансови отчети на Дружеството отговарят солидарно с лицата по предходното изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на Дружеството, а одиторите - за вредите, причинени от одитираните от тях финансови отчети.

31 декември 2007 година



**ИНВЕСТИТОРИТЕ МОГАТ ДА СЕ ЗАПОЗНАЯТ С РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ
КАКТО И ДА ПОЛУЧАТ ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ПО НЕГО В ОФИСА НА**

⇒ **ЕМИТЕНТА**

**“Свети Свети Константин и Елена
холдинг” АД**

**9006гр.Варна,к.к.“Св. Св. Константин и
Елена” - административна сграда**

Телефон/ факс 052/36 12 93

e-mail : s.yoncheva@stconstantine.bg

**Директор за връзки с инвеститорите
Светла Йончева от 10,00– 16,00 ч.
всеки работен ден**



I. СЪДЪРЖАНИЕ

Стр.

ДАННИ ЗА ЧЛЕНОВЕТЕ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ И КОНТРОЛНИ ОРГАНИ , КОНСУЛТАНТИТЕ И ОДИТИТЕ НА ЕМИТЕНТА	4
ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ	5
ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА	20
РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА, ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВИ	41
ЧЛЕНОВЕ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ ОРГАНИ	47
АКЦИОНЕРИ СЪС ЗНАЧИТЕЛНО УЧАСТИЕ И СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ /ЗАИНТЕРЕСОВАНИ / ЛИЦА	49
ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ	51
ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ	53



II. ДАННИ ЗА ЧЛЕНОВЕТЕ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ И КОНТРОЛНИ ОРГАНИ, КОНСУЛТАНТИТЕ И ОДИТОРИТЕ НА ЕМИТЕНТА

II.1. Име и функции на членовете на управителния и контролния орган

Дружеството е с двустепенна система на управление.

Надзорен съвет, състоящ се от следните членове:

- **Таня Петкова Парушева** – Председател на Надзорния Съвет
- **Николай Божидаров Николаев** – Зам.председател на Надзорния Съвет
- **Красимир Стефанов Ботушаров** – Член на Надзорен Съвет

Управителен съвет, състоящ се от следните членове:

- **Илко Колев Запрянов** – Председател на Управителния Съвет
- **Жельо Иванов Душев** – Заместник-председател на Управителния Съвет
- **Елена Косева Желязкова** – Изпълнителен Директор

Дружеството се представлява от изпълнителния директор Елена Косева Желязкова. УС на Емитента не е упълномощавал Прокурист или друг търговски пълномощник.

II.2. Банки, инвестиционни посредници и правни консултанти

Основната банка, обслужваща операциите на Емитента, е "Централна кооперативна банка" АД със седалище и адрес на управление – гр. София, ул. "Г.С.Раковски" №103.

Дружеството се намира в трайни отношения със следните инвестиционни посредници:

- "Реал Финанс"АД, седалище и адрес на управление ул. "Цар Симеон I" №31.
- "Централна кооперативна банка" АД седалище и адрес на управление – гр. София, ул. "Г.С.Раковски" №103.

Правното обслужване на Дружеството се осъществява от "БИЗНЕС ЛЕГА" ДЗЗД, със седалище и адрес на управление гр. Варна, ул. "Хаджи Стамат" №10 ,ет.1 ап.1.

II.3. Одитори

Регистриран одитор на "Св.Св.Константин и Елена холдинг " АД за периода 2001 – 2006 година е "Дружество за одит и консултации" ООД - гр. София, със седалище и адрес на управление: гр. София 1606, ул. "Лайош Кошут" №33, одитор №037-Стефка Илиева.



III. ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ

III.1. Систематизирана финансова информация

Показатели на „Св.Св. Константин и Елена холдинг“ АД за последните 3 финансови години:

Показатели	2005г.	2006г.	2007г.
Приходи от основна дейност (хил. лв.)	2 752	5 407	6 547
Печалба/загуба от основна дейност (хил. лв.)	1 249	1 468	1 831
Нетна печалба/загуба от дейността (хил. лв.)	1 044	1 238	1 477
Сума на активите (хил. лв.)	46 744	51 509	58 384
Нетни активи (хил. лева)	17 241	17 393	18 998

III.1.1. Приходи и разходи на дружеството

Приходи	2005г. /хил.лв./	2006г. /хил.лв./	2007г. /хил.лв./
Нетни приходи от продажби на стоки и услуги	1 550	3 611	4 984
Наемни приходи от инвестиционни имоти	643	915	1 004
Приходи от приватизационни продажби			
Други приходи	559	881	559
Общо приходи от продажба на стоки и услуги	2 752	5 407	6547

В предходните финансови години, основните приходи на дружеството се формират от отдаването на собствено недвижимо имущество под наем. Тези гарантирани приходи са осигурявали относителна стабилност на приходите и по такъв начин са минимизирали риска от загуби в следствие на неблагоприятна пазарна конюнктура в сектора на туристическите услуги през годината. Тези приходи запазват непрекъснат ръст през годините. След приватизацията и особено през разглеждания период, дружеството започва да възвръща облика си на реномирано туристическо дружество, стопанисващо собствени хотели и наета база за осъществяване на хотелиерска дейност и получава приходи от продажбата на хотелиерски услуги.



Разходи /в хил. лева/	2005г.	2006г.	2007г.
Разходи за материали	390	424	553
Разходи за външни услуги	548	3 003	1 730
Разходи за персонала	321	343	537
Разходи за амортизации	291	320	438
Други оперативни разходи	142	620	274
Изменение на запасите от продукция и незвършено производство		-1 575	273
Общо оперативни разходи	1 692	3 135	3 805
Нетни финансови приходи/разходи	189	(804)	(911)
Печалба/Загуба преди данъци	1 249	1 468	1 831
Разходи за данъци	205	230	354
Нетна Печалба/Загуба за годината	1 044	1 238	1 477

III.1.2. Активи и пасиви на Дружеството

ВИД АКТИВИ / в хил. лева /	2005г.	2006г.	2007г.
А. Дълготрайни активи в т.ч:	16 586	21 565	41 337
- дълготрайни материални активи	7 996	12 767	14 970
- дълготрайни нематериални активи	233	119	68
- инвестиционни имоти	3 577	3 851	3 313
- дългосрочни финансови активи	4 780	4 828	5 825
инвестиции в дъщерни предприятия	4 560	4 590	5 593
инвестиции в смесени предприятия	104	104	57
дългосрочни вземания	116	134	175
Б. Краткотрайни активи в т.ч:	30 158	29 944	17 047
- материални запаси	11	1 763	1 508
- краткосрочни вземания	29 507	27 913	14 838
- парични средства и пар. еквиваленти	640	268	701
- разходи за бъдещи периоди	-	-	-
Сума на актива	46 744	51 509	58 384

Нарастването на общите активи на Дружеството на неконсолидирана основа е с постоянни темпове и е свързано с разширяването на основната му дейност. Част от тази стратегия са инвестициите на Дружеството в капитала на дъщерните му дружества, възлизащи на 5 693 хил. лева, които рязко увеличават дългосрочните финансови активи в годишния баланс.



ВИД ПАСИВИ / в хил. лева /	2005г.	2006г.	2007г.
А. Собствен капитал	17 015	17 393	18 998
- основен капитал	2 310	2 310	2 310
- преоценъчен резерв	4 625	3 282	3 384
- резерви	4 732	4 844	5 997
- натрупан финансов резултат	5 348	6 957	7 307
Б. Дългосрочни пасиви	20 602	20 040	23 173
- отсрочени данъчни задължения	887	450	500
- дългосрочни задължения	19 715	19 590	22 673
В. Краткосрочни пасиви	9 127	14 076	16 213
- краткосрочни задължения	9 010	13 959	16 213
- концесионни задължения	117	117	
- приходи за бъдещи периоди	-	-	
Сума на пасива	46 744	51 509	58 384

Финансирането ръста на активите на дружеството е за сметка както на дългосрочните пасиви (двата облигационни заема), така и на краткосрочните пасиви и собствения капитал. Собственият капитал на дружеството нараства след увеличаване на основния капитал с над 2 000 хил. лева през 2004 година и натрупаната печалба през годините. Краткосрочните пасиви са формирани основно от краткосрочните задължения през годините .

III.1.3. Капиталова структура и задлъжнялост

Капиталова структура

№	Показатели /в хил. лв./	2005г.	2006г.	2007г.
1	Краткотрайни активи	30 158	29 944	17 047
2	Краткосрочни задължения	9 010	14 076	16 213
3	Нетен оборотен капитал (1-2)	21 148	15 868	834
4	Обща сума на актива (пасива)	46 744	51 509	53 384
5	Собствен капитал	17 015	17 393	18 998
6	Привлечен капитал	29 612	34 359	34 386
7	Отношение на собствения капитал към балансовата сума (5/4)	36.40%	33.77%	35.59%
8	Отношение на привлечения капитал към балансовата сума (6/4)	63.33%	66.70%	64.41%
10	Капиталова структура (6/5)	174.03%	197.54%	180.99%



Показателите за капиталова структура ясно илюстрират протичащи процеси в Дружеството след неговата приватизация. Разширяването на дейността и нарастването на активите става главно за сметка на привлечен капитал – под формата на облигационни заеми за Холдинга, банкови заеми за дъщерните дружества и краткосрочни задължения. Формираната печалба през годините се интегрира в собствения капитал на дружеството под формата на резерви и неразпределена печалба.

Вземания и задължения на Емитента

Вземания /в хил. лв./	2005г.	2006г.	2007г.
Дългосрочни вземания	116	134	17 236
- вземания от свързани предприятия			17 061
- вземания по търговски заеми			175
- други дългосрочни вземания	116	134	
Краткосрочни вземания в т.ч.:	29 371	27 913	14 838
- вземания от свързани предприятия	7 902	12 198	2 365
- вземания от контрагенти	460	3 323	477
- вземания по предоставени аванси	18 645	10 259	10 976
- вземания по предоставени търговски заеми	2 333	2 081	963
- съдебни и присъдени вземания	129	40	57
- данъци за възстановяване	38	8	
- други краткосрочни вземания		4	
Общо вземания	29 507	28 047	32 074

С разширяване дейността на дружеството, се увеличават вземанията му.

При анализ на данните на неконсолидирана основа ясно личат оборотните средства които Холдинга отпуска на дъщерните си дружества. Основните вземания на Холдинга са по предоставени аванси по договори за закупуване на земя и инвестиции, свързани със строителни услуги. Останалите краткосрочни вземания са търговски заеми и аванси по договори с падежи в рамките на следващите 6 месеца

Задължения /в хил. лв./	2005г.	2006г.	2007г.
Дългосрочни задължения в т.ч.:	19 715	20 040	23 173
- задължения по търговски заеми			3 056
- задължения по облигационни заеми	19 557	19 558	19 558
- други задължения	158	32	59
- пасиви по отсрочени данъци		450	500
Краткосрочни задължения в т.ч.:	9 127	14 076	16 213
- задължения към доставчици и клиенти	1 088	1 757	1 710
- задължения към свързани предприятия	169	126	4 250
- задължения по търговски и банкови заеми	253	1 960	3 033
- получени аванси	4 269	7 023	4 560
- задължения към персонала и осигуровки	39	40	64
- данъчни задължения	38	74	88
- други начисления и провизии	3 271	2 979	2 508
Общо задължения	28 842	34 116	



Нарастването на активите на дружеството е финансирано основно чрез увеличаване на задълженията на Холдинга - това са основно двата облигационни заема, формиращи най-голямата част от всички задължения. На консолидирана основа, финансирането е за сметка на инвестиционни банкови заеми за построяването на 2 хотела и казино на дъщерните дружества – Хотел “Азалия” и Хотел “Астера” на първа линия съответно в курортите “Св.Св. Константин и Елена” и “Златни пясъци”. Останалата част от задълженията са предимно краткосрочни и са заеми от туроператорски фирми, които се погасяват с насрещна продажба на туристически услуги, гаранции получени от Дружеството по договори за опазване на околната среда и инфраструктурата при строителни дейности на територията на курортния комплекс, задължения по лизингови и търговски договори и други.

III.1.4. Анализ на финансовите показатели на дружеството

№	Показатели	2005г.	2006г.	2007г.
1	Финансов резултат / в хил. лв./	1 249	1 238	1 477
2	Приходи от продажби и услуги / в хил. лв./	2 752	5 407	6 650
3	Собствен капитал / в хил. лв./	17 015	17 393	18 998
4	Пасиви / в хил. лв./	29 729	34 116	39 386
5	Обща сума на активи / в хил. лв./	46 744	51 509	58 384
8	Приходи / в хил. лв./	2 752	6 659	7 745
9	Разходи / в хил. лв./	1 503	5 191	5 914
10	Краткотрайни активи / в хил. лв./	30 158	29 944	17 047
11	Краткосрочни задължения / в хил. лв./	9 127	14 076	16 213
12	Краткосрочни вземания / в хил. лв./	29 371	27 913	14 838
13	Краткосрочни фин. Активи / в хил. лв./	0	0	0
14	Парични средства / в хил. лв./	640	268	701
15	Коефициент на рентабилност на приходите от продажби (1/2)	0.454	0.213	0.222
16	Коефициент на рентабилност на собствения капитал (1/3)	0.073	0.060	0.078
17	Коефициент на рентабилност на пасивите (1/4)	0.042	0.034	0.037
18	Коефициент на капитализация на активите (1/5)	0.027	0.022	0.025
19	Коефициент на ефективност на разходите (8/9)	1.831	1.272	1.309
20	Коефициент на ефективност на приходите (9/8)	0.546	0.786	0.764



21	Коефициент на обща ликвидност (10/11)	3.304	2.127	1.051
22	Коефициент на бърза ликвидност (12+13+14/11)	3.288	2.002	0.958
23	Коефициент на незабавна ликвидност (13+14/11)	0.070	0.019	0.043
24	Коефициент на абсолютна ликвидност (14/11)	0.070	0.019	0.043
25	Коефициент на финансова автономност (3/4)	0.572	0.555	0.482
26	Коефициент на задлъжнялост (4/3)	1.747	1.801	2.073

Поради извънредно бързото развитие на стопанската и инвестиционна дейност на дружеството след неговата приватизация, не може да бъде описана тенденция в развитието на финансовите му показатели. Показателите за рентабилност на капитала и на активите/пасивите имат по-добри стойности, поради близкия по размер собствен капитал, но по-висока печалба. При показателя рентабилност на приходите, се наблюдава обратна тенденция.

Коефициентите за ефективност на разходите със стойности над единица показват положителен финансов резултат. При коефициента ефективност на приходите по-ниските стойности са предпоставка за по-добър финансов резултат.

Коефициентите на ликвидност отразяват тенденцията на увеличаване на задълженията.

Коефициентът на финансова автономност отразява степента на зависимост на дружеството от кредитори. Вследствие на получените облигационни заеми, показателите показват увеличена зависимост от привлечения капитал.



III.1.5. Информация за облигационните емисии

Първата емисия корпоративни облигации е издадена на 18.11.2005 година в размер 5 млн. евро, разпределени в 5000 броя обикновени, безналични, поименни, неконвертируеми, лихвоносни, свободнопрехвърляеми облигации с номинална и емисионна стойност от 1000 евро всяка една. Срочността (матуритетът) на облигациите от първия облигационен заем на дружеството е 5 години, размерът на номиналния лихвен процент по всяка облигация е фиксиран на 7.50% проста лихва на годишна база, начислявана върху номиналната стойност на всяка облигация, платим на всеки 6 месеца. Изплащането на главницата е на падежа на емисията 18.11.2010 г., едновременно с последното лихвено плащане.

Комисията за финансов надзор със свое решение № 24-Е от 11.01.2006 година потвърди Проспекта за вторично публично предлагане на първата емисия облигации на "Свети Свети Константин и Елена холдинг" АД. Дружеството заяви за регистрация емисията облигации за търговия на пазар на облигации на БФБ – София.

Втората емисия корпоративни облигации е издадена на 20.12.2005 година в размер 5 млн. евро, разпределени в 5000 броя обикновени, безналични, поименни, неконвертируеми, лихвоносни, свободнопрехвърляеми облигации с номинална и емисионна стойност от 1000 евро всяка една. Срочността (матуритетът) на облигациите от втория облигационен заем е шест години, размерът на номиналния лихвен процент по всяка облигация е плаващ шестмесечен EURIBOR + надбавка 5 пункта. Периода на лихвените плащания е шестмесечен. Изплащането на главницата е на падежа на емисията на 20.12.2011 година с последното лихвено плащане.

III.2. Начин на използване на постъпленията от облигационния заем

Емисионната стойност на облигационните заеми е 10 млн. евро /десет милиона евро/. Набраните средства ще бъдат използвани в дейността на дружеството за развитие на дейност по строителство и продажба на жилища, развитие на туристическа дейност и придобиване на активи, свързани с пряката дейност на дружеството. Строителството ще се извършва поетапно ,като започва през 2005 година и завършва през 2010 година.

Стратегическите цели, стоящи пред дружеството през следващите години са:

- Увеличаване на инвестициите в строителство чрез използване на свободните терени на втора и трета линия в курорта за изграждане на модерни и луксозно изпълнени жилищни комплекси "затворен тип" със собствена микро
- инфраструктура: площадки, градини, водни площи, подземно гаражно пространство, заведения за хранене. Продажбите на жилищни имоти в комплекса са нов и много успешен продукт с висока рентабилност и бърза



възвръщаемост на вложените средства, имайки предвид, че при пазара на този вид имоти към момента е налице голямо търсене.

- Върху подходящите терени в непосредствена близост до морския бряг се предвижда построяването на луксозни хотелски комплекси, акцентиращи на уелнес и спа туризъм и даващи перспектива на развитието на туристическата дейност на дружеството. Намерението е да се акцентира върху природните дадености на района и наличието на минерални извори. Всички проекти ще бъдат съобразени с характерните дадености на комплекса, за да не се допуска драстична промяна на общата визия;
- Запазване на природната уникалност на к.к. "Св. Св. Константин и Елена" и полагане на усилия, в партньорство с Община Варна, за подобряване на инфраструктурата му. Изготвянето на нов регулационен план на комплекса, ще осигури правилен контрол върху строителната дейност в района;
- Задържане и увеличаване на постигнатите нива в продажбите на туристически продукт на външни пазари, както и леко повишение на нивата, постигнати от български туристи и чужденци;
- Запазване и увеличаване на постигнатите нива на показателите на конгресно-конферентната дейност и развлекателни мероприятия: основна ниша в предлагането на услугите в месеците на неактивния туристически сезон;
- Продължаване процеса на обновяване и реновация на туристическите бази. Към момента дружеството експлоатира седем хотела с различна категория и има намерение да увеличи техния брой през следващата година.

Вторичното публично предлагане на емисиите корпоративни облигации се извършва с цел създаване на активна вторична търговия на облигациите на дружеството на регулиран пазар за осигуряване на повишена ликвидност, увеличаване на инвеститорската база и създаване на условия за формиране на пазарна цена на тези ценни книжа.

"Св.Св. Константин и Елена холдинг" АД не очаква приходи от вторичната търговия.

III.3. Рискови фактори

Рисковете могат да бъдат разделени по различни критерии в зависимост от техния характер, проявление, особености на Дружеството, промени в неговия капитал и възможността рискът да бъде елиминиран или не. Практическо приложение в конкретния случай намира разделянето на рисковете в зависимост от възможността или невъзможността риска да бъде преодолян, респективно елиминиран. Този критерий разделя рисковете на систематични и несистематични:



Систематични рискове – рискове, които зависят от общите колебания в икономиката като цяло. Инвеститорът не би могъл да влияе върху тях, но може да ги отчете и да се съобразява с тях;

Несистематични рискове – представляват частта от общия инвестиционен риск, които са специфични за самото Дружество и отрасъла, в който то осъществява дейността си и може да бъде управляван

III.3.1.1. Систематични рискове

Систематичните рискове са тези, които действат извън емитента и оказват ключово влияние върху дейността и състоянието му. Те са свързани със състоянието на макроикономическа среда, политическата стабилност и процеси, регионалното развитие и др. Основното ограничаване и влиянието на систематичните рискове е събирането и анализирането на текущата информация, както и използването на прогнози от независими източници за състоянието на системата като цяло. В тази връзка емитента би следвало да реорганизира дейността си, съобразявайки се с влиянието на систематичните рискове и прогнозните разчети в страната, в която извършва предмета си на дейност.

Лихвен риск

Лихвеният риск е свързан с възможността лихвените равнища, при които “Св. Св. Константин и Елена холдинг” АД финансира своята дейност да се увеличат и като резултат на това нетните доходи на дружеството да намалееят. Лихвеният риск се включва в категорията на макроикономическите рискове, поради факта, че предпоставка за промяна в лихвените равнища е появата на нестабилност във финансовата система на страната като цяло.

Този риск може да се управлява посредством балансираното използване на различни източници на финансов ресурс.

Една от целите на емитираните облигационни заеми е минимизиране на лихвения риск за “Св. Св. Константин и Елена холдинг” АД чрез фиксиране на лихвените разходи на дружеството в периода до падежа на облигационния заем.

Инфлационен риск

Инфлационният риск се свързва с вероятността инфлацията в страната да повлияе на реалната възвращаемост на инвестициите в стопанския сектор. До въвеждането на валутния борд, инфлационният риск имаше осезаемо въздействие върху резултатите на стопанските единици. След въвеждането на стабилизационната програма, валутния борд и фиксирането на курса на лева спрямо германската марка като резервна валута, инфлацията в България значително намалее, което доведе до стабилизиране на макроикономическата обстановка като цяло. Така сравнително ниската степен на инфлационен риск в страната след 1998 г. позволи на стопанските предприятия да генерират не инфлационни доходи от дейността



си, както и значително улесни прогнозирането на краткосрочните и средносрочните бъдещи резултати. Въпреки положителната картина, касаеща индекса на инфлацията в страната, трябва да се има предвид факта, че отвореността на българската икономика и фиксирания курс BGN/EUR пораждат риск от внос на инфлация.

Политически риск

Политическият риск отразява влиянието на политическите процеси в страната върху стопанския и инвестиционния процес като цяло и по-конкретно върху възвращаемостта от инвестициите. Степента на политическия риск се определя с вероятността за промени в неблагоприятна посока на водената от правителството дългосрочна икономическа политика и като следствие от това – негативни промени в инвестиционния климат. Други фактори, които също влияят на този риск, са евентуалните законодателни промени и по-точно тези, които касаят стопанския и инвестиционния климат в страната.

Постигнатата политическа стабилност след месец февруари 1997г., както и въвеждането на валутен борд в страната също значително намалиха влиянието на политическия риск за България. Това със сигурност дава своето отражение върху всички стопански структури в страната, в т.ч. и върху дейността на “Св. Св. Константин и Елена холдинг” АД. Започналият процес на синхронизиране на националното законодателство с това на страните от Европейския съюз, присъединяването на страната ни към Европейския съюз, както и приемането на редица международни ангажименти (споразумението с МВФ; задълженията на България, произтичащи от членството ѝ в Световната търговска организация и др.) действат също в посока минимизиране на политическия риск.

Ценови риск

Ценовият риск е свързан с възможността за намаляване платежоспособното търсене на продуктите и услугите, предлагани от компаниите, което би довело до неблагоприятно изменение на цените на крайните им продукти. Ценовият риск може да окаже влияние върху ръста на продажбите им, както и върху промяната на рентабилността. Предвид спецификата на дейността на Емитента – продажби на туристически услуги основно в страните от еврозоната и в България, може да се предположи, че дейността на “Св. Св. Константин и Елена Холдинг” АД генерира ценови риск в рамките на посочените по-горе фактори.

Макроекономически рискове

Очакванията са, че през периода 2008 – 2010 г. ще се запази положителното икономическо развитие на България, което се наблюдава през последните няколко години. Прогнозният растеж на БВП е малко над 5% годишно, като в края на периода предвид присъединяването на България към ЕС се очаква той да достигне 5.5%. Факторите, които обуславят този растеж, са високите инвестиции в икономиката и нарастването на износа, който в реално изражение се очаква да се движи в диапазона 11-12%. Присъединяването на България към ЕС в началото на 2007г. се отрази положително на динамиката на инвестициите. Прогнозираната инфлация за



периода се очаква да остане ниска средно /3.5-4%/. За периода 2008-2010г. се очаква търговския дефицит да бъде около 15% от БВП, а дефицитът по текущата сметка леко да намалява. През разглеждания период се очаква голямо нарастване дела на инвестициите, което няма да бъде компенсирано от нарастването спестяванията заради бюджетния дефицит. През този период преките чуждестранни инвестиции ще финансират 100% от дефицита по текущата сметка. Сред външните рискови фактори могат да се посочат нивото на лихвените проценти, курса евро/долар, както и цените на петрола и на металите на международните пазари. Основният вътрешен риск остава в случай на либерализиране на фискалната политика, което би довело до сериозно увеличаване на дефицита по текущата сметка и нарушаване принципите на валутния борд.

Валутен риск

Валутният риск се свързва с възможността приходите на стопанските предприятия в страната да бъдат повлияни от промените на валутния курс на лева спрямо други валути. В страна със силно отворена икономика като България, нестабилността на местната валута е в състояние да инициира сравнително лесно обща икономическа нестабилност и обратно – стабилността на местната валута да се превърне в основа на общоикономическата стабилност.

Фиксирането на курса на лева към германската марка (а към настоящия момент към единната европейска валута - евро) при въвеждането на системата на паричен съвет в страната на 1 юли 1997 г. доведе до ограничаване на колебанията в курса на националната валута спрямо наложилите се чуждестранни валути като основни.

Засега обаче би могло да се счита, че валутният риск за инвестиции в български лева остава по-висок в сравнение с този при инвестиции в еврозоната, доколкото стабилността на системата на фиксиран валутен курс е зависима от равнището на валутните резерви на централната банка и от платежния баланс на страната.

Предвид спецификата на дейността на Емитента – продажби на туристически услуги основно в страните от еврозоната и в България, може да се предположи, че дейността на “Св. Св. Константин и Елена холдинг” АД генерира валутен риск в рамките на посочените по-горе фактори.

III.3.1.2. Несистематични рискове

Това са рисковете, които представляват частта от общия инвестиционен риск, специфични за самото дружество и отрасъла. Несистематичните рискове могат да бъдат разделени на две: секторен (отраслов) риск, касаещ несигурността в развитието на отрасъла като цяло, и общофирмен риск, произтичащ от спецификите на конкретното дружество.



Фирмен риск

Фирменият риск е свързан с естеството на дейност на Дружеството, като за всяко дружество е важно възвращаемостта от инвестираните средства и ресурси да съответства на риска, свързан с тази инвестиция.

Основният фирмен риск за "Св. Св. Константин и Елена холдинг" АД е свързан с възможността за намаляване на платежоспособното търсене на туристическите и на другите категории услуги, предлагани от дружеството на пазара. В тази връзка основните фактори, които са определящи за фирмения риск пред "Св. Св. Константин и Елена холдинг" АД могат да се разделят на външни за Емитента: държавна и регионална политика в сферата на туризма, транспорта, инфраструктурата и т.н., наличие на политическа стабилност в страната и в региона, общ имидж на националния туристически отрасъл и др., както и на вътрешни фактори, присъщи на самото дружество и зависещи основно от нивото на мениджмънта, дотолкова, доколкото от неговите действия и решения зависят качеството и асортимента на предлаганите услуги, позиционирането на съществуващите пазари и заемането на нови пазарни ниши.

Бизнес рискът се предопределя от самото естество на дейност на Емитента. Този риск се дефинира като несигурността, свързана с получаването на приход, присъщ както за отрасъла, в който дружеството функционира, така и за начина на оказване на услугите. Нормално е приходите на дружеството да варират в течение на времето като функция на промените в обема на оказаните услуги и свързаните с тях разходи. В тази връзка, очакванията на Емитента са за повишаване на приходите от продажби в следващите пет години, породени от следните фактори:

- Членството на страната в ЕС.
- Запазване високото качество на оказваните услуги.
- Наличие на уникална природна среда в к. к. "Св. Св. Константин и Елена", което подсилва позиционирането на услугите, предлагани от дружеството в горния ценови сегмент.

Финансовият риск представлява допълнителната несигурност по отношение на инвеститора за получаването на приходи в случаите, когато дружеството използва привлечени или заемни средства. Тази допълнителна финансова несигурност допълва бизнес риска. Когато част от средствата, които дружеството използва при осъществяване на дейността си, са под формата на заеми или дългови ценни книжа, то плащанията за тези средства представляват фиксирано задължение. Чрез показателите за финансова автономност и финансова задължениост се отчита съотношението между собствени и привлечени средства в капиталовата структура на дружеството. Високото равнище на коефициента за финансова автономност, респективно ниското равнище на коефициента за финансова задължениост са един вид гаранция както за инвеститорите /кредиторите/, така и за самите собственици, за възможността на дружеството да плаща регулярно своите дългосрочни



задължения. Показателите за дела на капитала, получен чрез дългови ценни книжа и/или заеми показват каква част от общия капитал съставляват привлечените средства. Колкото по-голям е делът на дългосрочния дълг в сравнение със собствения капитал, толкова по-голяма ще бъде вероятността от провал при изплащането на фиксираните задължения. Увеличението на стойността на този показател показва и увеличаване на финансовия риск. Друга група показатели се отнасят до потока от приходи, чрез който става възможно плащането задълженията на дружеството. Показател, който може да се използва, е показателят за изплащане на фиксираните плащания (лихвите). Този показател показва колко пъти фиксираните лихвени плащания се съдържат в стойността на дохода преди плащането на лихвите и облагането му с данъци. Същият дава добра индикация за способността на дружеството да изплаща дългосрочните си задължения. Ефектът от използването на привлечени средства (дълг) от предприятието с оглед увеличаване на крайния нетен доход от общо въввлечените в дейността средства (собствен капитал и привлечени средства) се нарича финансов ливъридж. Ползата от използването на финансовия ливъридж се явява тогава, когато дружеството печели от влагането на привлечените средства повече, отколкото са разходите (лихвите) по тяхното привличане. Индикатор за риска в случая е степента на финансов ливъридж, която се изразява като отношение на дохода преди плащане на лихви и данъци към дохода преди плащането на данъци. Когато дадено дружество постига по-висока доходност от използването на привлечени средства в капиталовата си структура, отколкото са разходите по тях, ливъриджът е оправдан и би следвало да се разглежда в положителен аспект (с уговорката нивото на ливъридж да не дава драстично негативно отражение на други финансови показатели на компанията). Приемливата или “нормалната” степен на финансовия риск зависи и от бизнес риска. Ако за дружеството съществува малък бизнес риск, то може да се очаква, че инвеститорите биха били съгласни да поемат по-голям финансов риск и обратно.

Кредитен риск - Кредитния риск е свързан с възможността “Св. Св. Константин и Елена холдинг” АД да се финансира с помощта на заемни средства в кратки срокове и на приемливи лихвени нива. В тази връзка следва да се посочи, че дейността на “Св. Св. Константин и Елена холдинг” АД е свързана с поемането на лихвен риск. Тъй като дружеството финансира част от дейността си с привлечени средства, евентуално увеличение на пазарните лихвени проценти ще доведе до увеличение на разходите на дружеството по обслужване на взетите заеми и до съответно намаление на неговата печалба. Една от целите на облигационните заеми е минимизиране на лихвения риск за “Св. Св. Константин и Елена холдинг” АД, чрез фиксиране на лихвените разходи на дружеството в периода до падежите.

Ликвидния риск се свързва с вероятността дружеството да изпадне в състояние трудно да посреща задълженията си или в невъзможност да ги обслужва. “Св. Св. Константин и Елена холдинг” АД поддържа приемливи стойности на коефициенти на ликвидност.



Валутен риск Предвид спецификата на дейността на Емитента – продажби на туристически услуги основно в страните от еврозоната и в България, може да се предположи, че валутния риск е сведен основно до приходите във валути, различни от лева и евро.

Операционен риск

Операционният риск представлява риск от загуба, произтичащ от неадекватни или недобре функциониращи вътрешни процеси, хора и системи, или от външни събития. Операционно събитие е събитие, водещо до отклонение на действителни от очаквани резултати от дейността при грешки и неправилно функциониране на системи, хора, процеси. Операционното събитие би довело до отрицателен икономически резултат или до допълнителни разходи.

Дефиницията на операционния риск включва следните основни източници на риск за “Св. Св. Константин и Елена холдинг” АД – персонал, процеси, системи и външни събития.

- **Персонал** - може да предизвика проблеми в управлението на Емитента, организационната му структура или други неблагоприятни събития, свързани с дейността на персонала. Проявлението на тези рискове се дължи на липса на опит, недостатъчно ефективно обучение на персонала, неадекватни контролни механизми, невнимание, умисъл, недостиг на персонал или други фактори;
- **Процеси** - отнасят се до риска, произтичащ от нарушения в установените процеси, неспазване на указанията и провежданите политики;
- **Системи** – системният риск се свързва с частично или цялостно прекъсване на системите по отношение обслужване на вътрешните и външните операции на емитента;
- **Външни събития** - могат да включват измами от външни лица, предумишлени действия, природни бедствия, тероризъм или вандализъм.

Дружеството се стреми да ограничава въздействието на основните операционни рискове като:

- Ръководители и специалисти са с национален и международен опит и доказани професионални качества.
- Персоналът се обучава по програми за повишаване на квалификацията и организационната компетентност.
- Използват се сигурни системи за достъп, обработка и съхранение на информацията.
- По време на активния туристически сезон на територията на к.к. “Св. Св. Константин и Елена” се въвежда охранително - пропускателен режим, съвместно с РДВР – Варна.



Секторен риск

Секторният риск се поражда от влиянието на технологичните промени в отрасъла върху доходите и паричните потоци в този отрасъл, агресивността на мениджмънта, силната конкуренция на външни и вътрешни производители и други.

В последните години българският туристически отрасъл бележи възход. България се утвърди като желана дестинация за милиони туристи най-вече от Западна и Централна Европа, Скандинавските страни и ОНД. Основните отраслови конкуренти от региона са Гърция и Турция. Секторният риск е ограничен в рамките на възможностите да бъдат използвани всички предимства, произтичащи от природните дадености на страната, политическата стабилност и членството ни в ЕС. Основни фактори, които биха могли да повлияят за повишаване на секторния риск са свръхзастрояването на някои курорти със всички свързани с това негативи, както и съществуващи, макар и спорадични съществени нарушения в качеството на предлагания туристически продукт в национален мащаб.

Механизми и техники на Емитента за оптимизиране и управление на рисковете

Елементите, очертаващи рамката на управление на отделните рискове, са пряко свързани с конкретни процедури за своевременно предотвратяване и решаване на евентуални затруднения в дейността на "Св. Св. Константин и Елена холдинг" АД, които включват следните основни направления:

- пазарен дял
- инвестиционна политика
- финансови показатели
- оптимизиране структурата, качеството и възвращаемостта на активите на дружеството
- оптимизиране структурата на привлечените средства с оглед осигуряване на ликвидност и намаляване на финансовите разходи на дружеството

Дейността на "Св. Св. Константин и Елена холдинг" АД по отношение управлението на риска е съсредоточена в няколко направления, някои от които са:

- цялостна политика по управлението на активите и пасивите на дружеството
- ценова политика
- състояние и динамика на инвестициите на дружеството и тенденции за тяхното най-ефективно използване
- ефективно управление на паричните потоци на дружеството

Ликвиден риск

Ликвидният риск е свързан с ликвидността на пазара на ценни книжа, която изразява потенциалната възможност за всеки инвеститор за покупка или продажба в кратки срокове на желаните от него ценни книжа на вторичен пазар.



IV. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА

IV.1. Данни за емитента, историческа справка и развитие

IV.1.1. Наименование на емитента

Наименованието на емитента е “Свети Свети Константин и Елена холдинг” АД

Данни за изменения в наименованието на емитента

Наименованието на емитента е променяно по следния начин:

Дружеството е регистрирано с решение на Варненски Окръжен Съд от 08.10.1991г. по ф.д.7291/1991г. с наименованието “Дружба” ЕАД. Правоприемник е на ДФ “Дружба”, вписано в регистъра на ВОС по ф.д. №1143/1990г.

Преименувано е в “Свети Константин и Елена” ЕАД – с решение от 11.01.1993 г. по ф.д. ф.д.7291/1991г. на Варненски окръжен съд. С решение от 29.09.1994г. на ВОС по фирменото дело на Дружеството е вписана промяна на наименованието му на “Свети Свети Константин и Елена “ ЕАД.

С решение на ВОС от 08.07.1997г. е преименувано в “Свети Свети Константин и Елена” АД. Основание за това е обстоятелството, че Дружеството вече не е еднолично акционерно дружество, след продажбата на част от акциите по програмата за приватизация чрез инвестиционни бонове, приета с Решение на НС на 19.12.1995г.

С решение на ВОС от 30.04.2004г. е вписана промяна, като в наименованието на дружеството е добавено “Холдинг”.

IV.1.2. Данни от търговския регистър, БУЛСТАТ

Емитентът е регистриран по фирмено дело № 7291 по описа на Варненския Окръжен съд за 1991 годна

За пререгистрацията на дружеството в Търговския регистър е издадено Удостоверение №200803060954568 от 06.03.2008 година на Министерство на правосъдието , Агенция по вписванията :

Идентификация: ЕИК 813194292

Свети Свети Константин и Елена холдинг АД

7291/1991 310

IV.1.3. Дата на учредяване и срок на съществуване

Дружеството “Св. Св. Константин и Елена холдинг” АД е регистрирано в Република България и вписано в Регистъра на търговските дружества под партиден № 28 том 2, стр. 100 по ф.д. 7291/1991г. с предмет на дейност: хотелиерство,



ресторантьорство; външно-икономическа дейност; продажба на стоки от внос и местно производство; организиране и провеждане на музикално - артистична дейност; организиране на екскурзии в страната и чужбина; предоставяне на транспортни, информационни, комунално-битови, рекламни, спортни, анимационни, културни и други допълнителни услуги, свързани с международния и вътрешен туризъм; туроператорска дейност и туристическа агентска дейност, след получаване на лиценз; придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества; придобиване, управление и продажба на облигации; придобиване, оценка и продажба на патенти, отстъпване на лицензии за използване на патенти на дружества, в които дружеството участва; финансиране на дружества, в които дружеството участва.

Дружеството е с капитал 2 309 561 лева, разпределен в 2 309 561 поименни акции с номинална стойност един лев всяка една. Съществуването на дружеството не е ограничено със срок.

IV.1.4. Място на учредяване, седалище и адрес на управление

Емитентът е учреден в Република България.

Седалището и адресът на управление на Емитента са Република България, гр. Варна, к.к. "Св. Св. Константин и Елена", административна сграда.

Телефон 052/383 940 ; Факс 052/361 293

електронен адрес (e-mail): s.yoncheva@stconstantine.bg

електронна страница в Интернет: www.stconstantine.bg

IV.1.5. Преобразуване, вливане, сливане, разделяне и отделяне

От вписването си в търговския регистър, "Св. Св. Константин и Елена холдинг" АД не е преобразувано по реда на Глава 16 от Търговския закон.

Дейността на Емитента не е ограничена от срок или прекратително условие.

IV.1.6. Платежоспособност

Холдингът и неговите дъщерни дружества не са обявявани в неплатежоспособност. Те обслужват в срок всички свои задължения, като през текущата финансова година са погасени в срок съответните задължения към Булбанк АД по инвестиционните банкови заеми на дъщерните дружества "Гранат" ЕООД и "Янтар" ЕООД. Реализираната през текущата финансова година печалба допринася за подобряване на показателите за ликвидност на дружеството.



V.2. Преглед на направените инвестиции

За разглеждания три годишен финансов период 2005 – 2007 година, Дружеството не е правило инвестиции в чужбина. Инвестициите са в страната и са в създаването на дъщерните дружества.

През визирия период, Холдингът е инвестирал в капитала на дъщерните си дружества сума в размер 5 693 хил. лв. разпределена съответно като основен капитал на:

- Гранат ЕООД - 3 100 хил. лв.
- Янтар ЕООД - 2 050 хил. лв.
- Българийн Голф Съсайъти ЕООД - 5 хил. лв.
- Аладжио ЕАД - 500 хил. лв.
- Тиона ЕООД - 5 хил. лв.
- Консорциум Марина- Балчик АД - 33 хил. лв.

Като собственик на инфраструктурните съоръжения на територията на курортния комплекс /трафопостове, алейно осветление и други /, дружеството инвестира собствени средства в построяване на нови и обновяването на съществуващите, чрез извършване на преки инвестиции. Построена бе канална помпена станция , обслужваща пречистването на отпадните води в комплекса.

IV.3. Преглед на дейността

IV.3.1. Предмет на дейност

Вписания в търговския регистър предмет на дейност на Емитента е: хотелиерство, ресторантьорство, туроператорска дейност и туристическа агентска дейност, след издаване на съответен лиценз; продажбата на стоки от внос и местно производство; външно - икономическа дейност; организиране и провеждане на музикално - артистична дейност; организиране на екскурзии в страната и чужбина; предоставяне на транспортни, информационни, комунално - битови, рекламни, спортни, анимационни, културни и други допълнителни услуги, свързани с международния и вътрешния туризъм; отдаване под наем на активи на дружеството, придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества; придобиване, управление и продажба на облигации; придобиване, управление и отстъпване на лицензи за използване на патенти на дружества, в които дружеството участва; финансиране на дружества, в които дружеството участва.



IV.3.2. Основна сфера на дейност

Основната сфера на дейност на дружеството е стопанисване на курортния комплекс, продажбата на хотелиерски и допълнителни услуги, строителство чрез възлагане на луксозни жилищни комплекси от затворен тип на собствени терени на територията на курортния комплекс. "Св.Св.Константин и Елена холдинг" АД притежава инфраструктурните съоръжения в курортния комплекс, поддържа трафопостовете и алейното осветление и е концесионер на плажовете. Дружеството – майка и дъщерните му дружества стопанисват и управляват хотели и търговски обекти в курортния комплекс и на територията на к.к. "Златни пясъци".

Описание предмета и сферата на дейност на дъщерните дружества от икономическата група

Гранат ЕООД

"Гранат" ЕООД е дружество регистрирано по фирмено дело 2363 от 01.09.2003 г. с решение на Варненски окръжен съд. Седалище и адрес на управление - к.к."Св. Св. Константин и Елена". Булстат: 103828987

Дейността му включва хотелиерство и ресторантьорство, отдаване на собственост под наем и др.

Едноличен собственик на капитала е "Св. Св. Константин и Елена холдинг" АД. Към настоящия момент "Гранат" ЕООД е с капитал 3 100 хил. лева внесен изцяло и разпределен в 62 000 дяла по 50 лева всеки.

Дружеството се управлява и представлява от Управител – Лиляна Петрова Попова.

Финансовият отчет на "Гранат" ЕООД се изготвя в съответствие с изискванията на Закона за счетоводството и Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Съвета по Международни счетоводни стандарти

Търговски обект на "Гранат" ЕООД е хотелски комплекс "Астера" от елитната верига "А-хотели". Съгласно разрешение за експлоатация от 18.06.2004 г. хотела функционира в курортен комплекс "Златни Пясъци". Разположен е в най-атраaktivната част на комплекса - до крайбрежната алея.

На територията на хотелски комплекс "Астера" функционират следните обекти:

- Хотелска част (4 звезди - удостоверение №04626 издадено от Министерство на икономиката) с 205 климатизирани стандарти хотелски стаи;
- Съвременен SPA & Fitness център с редица рехабилитационни и козметични програми, солариум, закрит басейн, център за красота, парна баня, сауна;
- Казино "Астера" - Обекта се стопанисва от "Аладжио" ЕАД с Договор за наем;



- Класически Ресторант "Ароганс" (3 звезди - удостоверение №5678 издадено от Държавна агенция по туризъм) с 160 места на закрито и 20 места на открито;
- Ресторант "Мон Ами" (4 звезди - удостоверение №04627 издадено от Министерство на икономиката) класически ресторант с 90 места;
- Ресторант "Силвър гурме" - дискретен ресторант с 32 места;
- Лоби бар (3 звезди - удостоверение №5677 издадено от Държавна агенция по туризъм) с 50 места, разположен на вътрешна тераса във фойето на хотела;
- Снек бар "Бел вю" (3 звезди - удостоверение №04632 издадено от Министерство на икономиката) с 150 места и открит басейн;
- Нощен клуб "Час пик" (3 звезди - удостоверение №04629 издадено от Министерство на икономиката);
- Дискотека "Ароганс" (3 звезди - удостоверение №04630 издадено от Министерство на икономиката);
- Две конферентни зали за провеждане на бизнес мероприятия;
- Обменно валутно бюро с 24 часово работно време;
- Спешен медицински кабинет;
- Безплатни паркинги за удобство на гостите;
- Денонощен трезор за сигурността на ценности и документи.

Основната част от приходите на "Гранат" ЕООД се формира от продажбата на туристически пакет услуги. Ритмичността на приходите се осигурява от сключените дългосрочни договори с туристически фирми като "ТУИ" - Германия, "Алма Тур" - Русия, "Флаинг Карпет" - Израел, "Солвекс", "Гарибалди овърсийз" - Кипър и други. Успешна е и съвместната дейност с български туристически фирми като "Нагена", "Евро Варна", "Сънлайт травел" и други.

Източник на финансиране на Проект "Хотелски комплекс Астера" е банков кредит. В началото на 2004 г. "Гранат" ЕООД получи от "Булбанк" АД валутен кредит в размер на 6 млн. евро по одобрен инвестиционен проект възлизащ на 14 773 хил. лв. Срокът за окончателно издължаване е 20 октомври 2011 година.

За 2005 г. приходите от дейност са в размер на 4 373 хил. лева като са реализирани 67 618 нощувки а финансовият резултат след данъци е печалба - 12 хил. лева.

За 2006 г. приходите от дейност са в размер на 4 145 хил. лева като са реализирани 62 262 нощувки а финансовият резултат след данъци е печалба - 20 хил. лева.

За 2007 година приходите от дейност са в размер 5 020 х. лева ,реализирани са 74 311 нощувки , а финансовият резултат след данъци е печалба – 179 х. лв.



Янтар ЕООД

"Янтар" ЕООД е дружество, регистрирано по ф.д. №2364 по описа на Варненски окръжен съд в Република България през 2003 година със седалище и адрес на управление: гр. Варна, к.к. " Св.Св. Константин и Елена ", Административна сграда, Булстат: 103828979

Дейността му включва предоставяне на хотелиерски, ресторантьорски и балнеологични услуги.

Едноличен собственик на капитала на дружеството е "Св. Св. Константин и Елена Холдинг" АД.

Капитал - 2 050 000 /два милиона и петдесет хиляди / лева чрез внесени парични вноски от едноличния собственик на капитала на дружеството, разпределени на 41 000 /четиридесет и един хиляди/ дяла, всеки по 50 /петдесет/ лв.

Дружеството се управлява и представлява от Управител - Николай Николов Александров.

Финансовият отчет на "Янтар" ЕООД се изготвят в съответствие с изискванията на Закона за счетоводството и Международните стандарти за финансово отчетяване (МСФО), приети от Съвета по Международни счетоводни стандарти.

Дружеството е собственик на хотелски комплекс "Азалия", съгласно разрешение за експлоатация от 08.07.2004г. Комплексът е разположен в центъра на курортен комплекс „Св. Св. Константин и Елена" и включва новопостроен, напълно

климатизиран 9-етажен хотел разположен на самия морски бряг, разполагащ с панорамен асансьор и хеликоптерна площадка, 251 стаи, категория: 4 звезди.

На територията на хотелски комплекс "Азалия" функционират следните обекти:

- Хотелска част (4 звезди - удостоверение №04621 издадено от Министерство на икономиката) с 251 климатизирани стандарти хотелски стаи;
- Основен ресторант(3 звезди - удостоверение №04622 издадено от Министерство на икономиката) с капацитет 292 места.
- Лоби бар (3 звезди - удостоверение №04624 издадено от Министерство на икономиката) във фойето на хотела, разполагащ със 50 места и тераса към външния басейн;
- Снек бар "Музикален плаж"(4 звезди - удостоверение №04623 издадено от Министерство на икономиката) - разположен на открития басейн под ефективна юнга с капацитетът 100 места.
- Бар-Басейн (4 звезди - удостоверение №04625 издадено от Министерство на икономиката) - свързан със SPA центъра на хотела, с капацитет 49 места.



- WellNess&Spa център предлагащ услуги в следните направления: калолечение, водолечение, електролечение, фитотерапия и масажи, сауна и
- турска баня, солариум, фризьорски салон, фитнес, вътрешен и външен басейн. Откритият басейн е разположен на различни нива, с топла минерална вода около 37 градуса;
- Конферентни зали за провеждане на бизнес мероприятия;
- Обменно валутно бюро с 24 часово работно време;
- Спешен медицински кабинет;
- Безплатни паркинги за удобство на гостите;
- Денонощен трезор за сигурността на ценности и документи.

През 2004г комплекс "Азалия" работи като сезонен хотел. Стратегията на дружеството да осигури целогодишна заетост на комплекса ,като се предлагат атрактивни балнеологични програми , бе реализирана и през разглеждания три годишен период хотелски комплекс " Азалия " работи целогодишно.

Източник на финансиране на Проект "Хотелски комплекс Азалия" е банков кредит. Банковият заем е отпуснат по Договор за заем с Уникредит-Булбанк АД от 03.05.2004 г. Размера на кредита е 6 млн.евро, отпуснат за построяване и обзавеждане на хотелски комплекс "Азалия". Заемът е усвоен напълно. След предоговаряне условията по заема с банката кредитор Уникредит – Булбанк през 2007 год. ,срокът за погасяване е 20 октомври 2011 година.При новите условия като гаранция по банковия заем е ипотекиран само хотелски комплекс " Азалия".

Банковият заем се обслужва редовно, без просрочия. Няма начислени банкови лихви за закъснения.

Основната заетост на хотела се реализира от немския туроператор ТУИ, с който е сключен дългогодишен договор за продажба на пакет туристически услуги. За осигуряване на висока заетост на хотела мениджърите на дружеството са сключили договори и с редица други чужди и български туроператори: "Алма Тур", "Солвекс", "Екип 2М", "Нагена Травел", "Гарибалди овърсийс", "Фирма Нева", "Болкан турс", "Ком алфа тур", "Унитал", "Бояна МГ", "КС Травел", "Турал", "Сити Райзесервиз" и др.

За 2005 г. приходите от дейност са в размер на 3 005 хил.лева като са реализирани 61 622 нощувки а финансовият резултат след данъци е печалба - 25 хил. лева.

За 2006 г. приходите от дейност са в размер на 3 715 хил.лева като са реализирани 75 468 нощувки а финансовият резултат след данъци е печалба - 35 хил. лева.

За 2007 година приходите от дейност са в размер на 4 361 хил.лева , 84 750 нощувки , а финансовият резултат след данъци е печалба – 92 х.лева.

Аладжио ЕАД

"Аладжио" ЕАД е дружество, регистрирано по ф.д. №1458 по описа на Варненски окръжен съд в Република България през 2004 година, със седалище и адрес на управление: гр. Варна, к.к. и Св.Св. Константин и Елена ", Административна сграда, Булстат: 103872649

Дейността му включва организиране и провеждане на разрешените от закона хазартни игри, експлоатация на игрална зала, игрално казино и други (след получаване на разрешение от Държавната комисия по хазарта), в това число организиране на хазартни игри с игрални автомати и други подобни съоръжения в игрални зали, игри за игрални маси и игрални автомати в казино, залагания върху резултати от спортни състезания и случайни събития, помощни и спомагателни дейности във връзка с тях.

Едноличен собственик на капитала на дружеството е "Св. Св. Константин и Елена Холдинг" АД.

Капитал - 500 000 /пенстотин хиляди / лева внесен изцяло, към момента на регистрация на дружеството и разпределени на 500 / петстотин /поименни акции, всяка една с номинална стойност 1000 / хиляда / лева.

Дружеството има едностепенна форма на управление и се управлява от Съвет на Директорите в три членен състав, както следва:

"Св. Св. Константин и Елена Холдинг" АД, представлявано в членския състав на съвета на директорите от Таня Петкова Парушева

Нели Цонева Александрова

"Гранат" ЕООД, представлявано в членския състав на съвета на директорите от Юлиан Радков Рязков.

Дружеството се представлява от Таня Петкова Парушева и Нели Цонева Александрова, заедно.

Изпълнителни Директори: Таня Петкова Парушева и Нели Цонева Александрова.

База за изготвяне на финансовия отчет Финансовият отчет на "Аладжио" ЕАД се изготвят в съответствие с изискванията на Закона за счетоводството и Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Съвета по Международни счетоводни стандарти.

Дружеството е наемател на Бар-казино "Астера" в хотелски комплекс "Астера", курортен комплекс "Златни пясъци".

Казиното е оборудвано чрез инвестиционен банков кредит. Банковият заем е отпуснат по Договор за заем с ЦКБ АД от 09.07.2004 г. и е гарантиран от Емитентът и чрез закупеното оборудване предмет на кредита. Заемът е усвоен напълно. Срокът за погасяване е 09.07.2006 година.

Към датата на крайния срок за погасяване заемът е погасен напълно.



За 2005 год. отчетените приходи от хазартна дейност са в размер на 11 717 хил.лева , финансовият резултат след данъци е печалба – 453 хил. лева.

За 2006 год. отчетените приходи от хазартна дейност са в размер на 13 048 хил.лева , финансовият резултат след данъци е печалба – 778 хил. лева.

За 2007 год. отчетените приходи от хазартна дейност са в размер 14 205 х.лева , финансовият резултат след данъци е печалба в размер – 2 369 х.лв

Тиона ЕООД

"Тиона" ЕООД е дружество, регистрирано по ф.д. №543 по описа на Варненски окръжен съд в Република България през 2004 година, със седалище и адрес на управление: гр. Варна, к.к. и Св.Св. Константин и Елена ", Административна сграда, Булстат: 103859044

За 2005 г., не са отчетени приходи от дейност. Отчетени са разходи за дейност в размер на 7 хил.лева и разходи за лихви в размер на 76 хил.лева а финансовият резултати е загуба – 83 хил. лева.

За 2006 г., са отчетените приходи от дейност 1 хил. лева. Отчетени са разходи за дейност в размер на 7 хил.лева и разходи за лихви в размер на 76 хил.лева а финансовият резултати е загуба – 82 хил. лева.

Дружеството е собственик на два имота в непосредствена близост до морския бряг на територията на к.к. Св.Св.Константин и Елена . През 2007 година започнаха активни действия за реализиране на инвестиционни проекти за изграждане на хотелски комплекси върху терените на дружеството.

За 2007 година не са отчетени приходи от дейност.Отчетени са разходи за дейност в размер на 8хил.лева и нетни финансови разходи в размер на 97 хил.лева.Финансовият резултат е загуба 74 хил.лева, след начисляване на отсрочен данък в размер 31 х.лв. , с който е коригирана загубата в намаление .

Консорциум Марина-Балчик АД

"Консорциум Марина-Балчик" АД е дружество, регистрирано по ф.д. №3926 по описа на Варненски окръжен съд в Република България през 2006 година, със седалище и адрес на управление: гр. Варна, к.к. и Св.Св. Константин и Елена ", Административна сграда, Булстат:148034814

На базата на подписан договор за концесия ,дружеството развива спомагателна пристанищна дейност, изразяваща се в предоставяне на услуги за акостиране на малки плавателни съдове на територията на яхтено пристанище в град Балчик.

За 2006 г., дружеството не са отчетени приходи от дейност. Отчетени са разходи за дейност в размер на 7 хил.лева и финансовият резултат е загуба – 7 хил. лева.

За 2007 година дружеството отчита приходи от предоставяне на пристанищни услуги в размер на 106 хил.лева, разходи в размер 96 х.лева и печалба 10 хил.лв.



Бългериън Голф Съсайъти ЕООД

За разглеждания три годишен период и към настоящия момент, дружеството не развива икономическа дейност и не отчита приходи. Загубата в размер 1 х.лв. е от разходите за текущо счетоводно и административно обслужване на дружеството

IV.3.3. Клиенти

Основният клиент на туристическите услуги на холдинга е немският туроператор ТУИ, с който е сключен дългогодишен договор за продажба на пакети туристически услуги. Практика в бранша е туроператорските фирми да финансират хотелиерските дружества, като в последствие заемите се изплащат с пакети туристически услуги. Дъщерните дружества "Янтар" и "Гранат" са получили такъв търговски кредит от ТУИ Германия. За осигуряване на висока заетост на хотелската база на дружеството- майка и дъщерните дружества, са сключени договори и с редица други чужди и български туроператори: "Алма Тур" - Русия, "Флаинг Карпет" - Израел, Солвекс, Екип 2М, Нагена Травел, "Гарибалди овърсийс" - Кипър, Фирма Нева, Болкан турс, Ком алфа тур, Унитал, Бояна МГ, КС Травел, Турал, Сити Райзесервиз и др.

IV.3.4. Основни пазари и услуги

Приходите на Емитента за последните 3 години се формират от следните основни услуги – продажба на собствени апартаменти в новопостроените луксозни жилищни сгради от затворен тип на собствени терени на територията на курортния комплекс, продажба на туристически и други услуги, наемни приходи от отдаване под наем на ДМА на Дружеството.

Основните контрагенти на дружеството са чужди туроператорски фирми които продават легловата база на туристи нерезиденти.

Използвайки хотелите на дружествата от икономическата група Св.Св.Константин и Елена, туристите потребяват и останалите предлагани услуги – хазартни игри, развлекателни, балнеоложки и други. В този смисъл, основният пазар на дружеството не са българските туристи - българският пазар се явява допълнителен за дружествата, спомагайки за по-пълното натоварване на хотелската база и за повишаване допълнително рентабилността.



IV.3.5. Конкуренетоспособност

В условията на силна конкуренция “Св. Св. Константин и Елена холдинг” АД развива дейността си с пазарно ориентирани цени и високо качество на предлаганите услуги. Оценка за постигнатите резултати е включването на двата четири звездни хотела на дъщерните дружества в каталога на TUI “Quality product”, като това са единствените включени хотели от предлаганите за България. Курортен комплекс “Св.Св. Константин и Елена” е първият официално обявен български черноморски курорт. Развитието му през годините позволи запазването на уникалната природа и цялостната инфраструктура на курорта. Поради по-късната приватизация на дружеството, то се опази от устремния строителен интерес на предприемачите и успя да избегне презастрояването на съседните курортни комплекси, какъвто е примера с к.к. “Златни пясъци”. С изготвянето на новия регулационен план на комплекса, се очаква да се осигури контрол върху строителната дейност в района.

Наличието на уникална природна среда в к. к. “Св. Св. Константин и Елена”, подсилва позиционирането на услугите, предлагани от Дружеството в горния ценови сегмент. Зелените площи в курорта са със сравнително запазени уникални растителни видове и спомагат за изграждането на различен имидж на този курортен комплекс.

Освен основните туристически услуги ще бъдат предлагани и допълнителни, като здравеопазване, застраховане, транспорт, комуникации, квалификация и реклама. Предвижда се в следващите години да се утвърдят взаимоотношенията с туроператорите, като тенденцията е да се увеличи делът на дългосрочните договори с чуждестранни туроператори.

Допълнителни конкурентни предимства на Дружеството са:

- “Св. Св. Константин и Елена Холдинг” АД се ръководи от специалисти с национален и международен опит и доказани професионални качества;
- Персонала се обучава по програми за повишаване на квалификацията и организационната компетентност;
- Използва сигурни и проверени системи за достъп, обработка и съхранение на информацията;



IV.4. Организационна структура

IV.4.1. Икономическа група

“Св.Св.Константин и Елена холдинг” АД е част от формираната икономическа група със създадените дъщерни дружества – “Гранат” ЕООД, “Янтар” ЕООД, “Аладжио” ЕАД, “Бългериън Голф Съсайъти ” ЕООД, “Тиона” ЕООД и “Консорциум Марина-Балчик”АД.

IV.4.2. Дъщерни дружества

През третото тримесечие на 2003 година, Емитентът регистрира следните дъщерни дружества

- **Гранат ЕООД** - със седалище и адрес на управление: гр. Варна, к.к. Св.Св.Константин и Елена , административна сграда;
- **Янтар ЕООД** - със седалище и адрес на управление: гр. Варна, к.к. Св.Св.Константин и Елена, административна сграда;
- **Бългериън Голф Съсайъти ЕООД** - със седалище и адрес на управление: гр. Варна, к.к. Св.Св.Константин и Елена, административна сграда.

През месец август 2004 година, Дружеството регистрира четвърта дъщерна фирма - **Аладжио ЕАД** със седалище и адрес на управление: гр. Варна, к.к.Св.Св.Константин и Елена, административна сграда

През месец август 2005 година дружеството закупи дяловете на **Тиона ЕООД** със седалище и адрес на управление: гр. Варна, к.к.Св.Св.Константин и Елена, административна сграда.

През 2006 година, Дружеството регистрира **Консорциум Марина Балчик АД** със седалище и адрес на управление: гр. Варна, к.к.Св.Св.Константин и Елена, административна сграда.



Данни относно дъщерните дружества и съответните дялови участия на емитента

Гранат ЕООД

Данни за дружеството :

БУЛСТАТ 103828987; Управител: Лиляна Петрова Попова.

Седалище и адрес на управление: гр. Варна, район "Приморски", к.к. "Св. Константин и Елена", Административна сграда.

Предмет на дейност - строителни и строително-ремонтни и проектантски услуги; хотелиерство и ресторантьорство / след получаване на лиценз /; покупка, строеж или обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба или отдаване под наем; посреднически услуги при покупко-продажба, замяна и отдаване под наемна недвижими имоти; покупка на стоки или други вещи с цел препродажба в първоначален, преработен или обработен вид; производство и търговия с горива, гориво-смазочни материали и всякакви петролни продукти; търговско представителство и посредничество; комисионни, спедиционни и превозни сделки и услуги; хотелиерски, туристически, рекламни, информационни, програмни и импресарски услуги; ремонт на електро и водопроводни инсталации; поддържане и ремонт на битова техника, уреди, аудио-визуални уреди, ремонт на музикални инструменти; отдаване на видеокасети под наем; ремонт на компютри, компютърна и друга електронна офис техника/ копирни апарати, факсапарати, принтери, климатици и др.

Размер на капитала : 3 100 000 (три милиона и сто хиляди) лева.

Размер на участието на "Св.св. Константин и Елена холдинг"АД: 3 100 000 (три милиона и сто хиляди) лева.

Резерви на дружеството: дружеството не притежава резерви.

Янтар ЕООД

Данни за дружеството :

БУЛСТАТ 103828979; Управител: Николай Николов Александров.

Седалище и адрес на управление: гр. Варна, район "Приморски", к.к. "Св.Св. Константин и Елена", административна сграда.

Предмет на дейност: строителни и строително-ремонтни и проектантски услуги; хотелиерство и ресторантьорство / след получаване на лиценз /; покупка, строеж или обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба или отдаване под наем; посреднически услуги при покупко-продажба, замяна и отдаване под наем на недвижими имоти;покупка на стоки или други вещи с цел препродажба в



първоначален, преработен или обработен вид; производство и търговия с горива, гориво-смазочни материали и всякакви петролни продукти; търговско представителство и посредничество; комисионни, спедиционни и превозни сделки и услуги; хотелиерски, туристически, рекламни, информационни, програмни и импресарски услуги; ремонт на електро- и водопроводни инсталации; поддържане и ремонт на битова техника, уреди, аудио-визуални уреди, ремонт на музикални инструменти; отдаване на видеокасети под наем; ремонт на компютри, компютърна и друга електронна офис техника /копирни апарати, факсапарати, принтери, климатици и др.

Размер на капитала 2 050 000 (два милиона петдесет хил. лева/.

Размер на участието на "Св.Св. Константин и Елена холдинг"АД: 2 050 000 (два милиона и петдесет хиляди) лева.

Резерви на дружеството: дружеството не притежава резерви.

Аладжио ЕАД

Данни за дружеството:

БУЛСТАТ 103872649, Управители: Таня Петкова Парушева и Нели Цонева Александрова.

Седалище и адрес на управление: гр. Варна, район "Приморски", к.к.Св.Св.Константин и Елена , административна сграда.

Предмет на дейност: организиране и провеждане на разрешените от закона хазартни игри, експлоатация на игрална зала, игрално казино и други /след получаване на разрешение от държавната Комисия по хазарта /в това число организиране на хазартни игри с игрални автомати и други подобни съоръжения в игрални зали, игри за игрални маси и игрални автомати в казино, залагания върху резултати от спортни състезания и случайни събития, помощни и спомагателни дейности във връзка с тях.

Размер на капитала: 500 000 / петстотин хиляди / лева.

Размер на участието на "Св.Св.Константин и Елена холдинг"АД – 500 хиляди лева.

Резерви на дружеството: дружеството не притежава резерви

Бългериън голф съсайъти ЕООД

Данни за дружеството:

БУЛСТАТ 103825592, Управител: Росен Христов Бонев

Седалище и адрес на управление: гр. Варна, район "Приморски", к.к.Св.Св.Константин и Елена , административна сграда.



Предмет на дейност - строителни и строително-ремонтни и проектантски услуги, хотелиерство и ресторантьорство /след получаване на лиценз/, покупка, строеж или обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба или отдаване под наем, посреднически услуги при покупко-продажба, замяна и отдаване под наем на недвижими имоти, покупка на стоки или други вещи с цел препродажба в първоначален, преработен или обработен вид, производство и търговия с горива, гориво-смазочни материали и всякакви петролни продукти, търговско представителство и посредничество, комисионни, спедиционни и превозни сделки и услуги, хотелиерски, туристически, рекламни, информационни, програмни, импресарски услуги, ремонт на електро и водопроводни инсталации, поддържане и ремонт на битова техника, уреди, аудио-визуални уреди, ремонт на музикални инструменти, отдаване на видеокасети под наем, ремонт на компютри, компютърна и друга електронна офистехника/ копирни апарати, факсапарати, принтери, климатици и други/, изграждане и експлоатация на голф игрища.

Размер на капитала: 5 / пет хиляди / лева.

Размер на участието на "Св.Св.Константин и Елена холдинг " АД - 5 хиляди лева.

Резерви на дружеството: дружеството не притежава резерви.

Тиона ЕООД

Данни за дружеството :

Булстат: 103859044, Управител: Десислава Русева Кижева.

Седалище и адрес на управление: гр. Варна, район Приморски, к.к.Св.Св. Константин и Елена , административна сграда.

Предмет на дейност - Селски туризъм, хотелиерство и ресторантьорство, балнеологична и рехабилитационна дейност, покупка, строеж и обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба, управление на недвижими имоти, посредничество при сделки с недвижими имоти , като всички дейности от предмета на дейност на дружеството, които са с особен лицензионен или регистрационен режим ще бъдат упражнявани след издаване на надлежни разрешителни.

Размер на капитала 5 000 лв. / пет хиляди лева /.

Размер на участието на " Св.Св.Константин и Елена холдинг " АД : 5 000 лв. / пет хиляди / лева.

Резерви на дружеството: дружеството не притежава резерви.



Консорциум Марина-Балчик АД

Данни за дружеството:

Булстат:148034814, Изп.директори: Николай Божидаров Николаев и Желю Тодоров Бурилков

Седалище и адрес на управление: гр. Варна, к.к. и Св.Св. Константин и Елена ",
Административна сграда,

Предмет на дейност – Управление на пристанища, строителство, модернизиране, разширяване и ползване на пристанища, строителство и обзавеждане на недвижими имоти, придобиване, управление, оценка и продажва на участия в български и чуждестранни дружества и др.

Консорциум Марина-Балчик АД е дружество, регистрирано по ф.д. №3926 по оп
Размер на капитала: 50 000 лв. / петдесет хиляди лева /.

Размер на участието на "Св.Св.Константин и Елена холдинг" АД: 33 000 лв.
/тридесет и три хиляди / лева.

Резерви на дружеството: дружеството не притежава резерви.

Към 31.12.2007 година, "Св.Св.Константин и Елена холдинг" АД има участие в асоциираното акционерно дружество

Глория турс АД

Данни за дружеството :

Седалище и адрес на управление: гр. Варна, район "Приморски", к.к."Св.св. Константин и Елена", хотел "Глория"

Предмет на дейност: хотелиерски услуги

Размер на капитала: 227 636 (двеста двадесет и седем хиляди шестстотин тридесет и шест) лева

Размер на участието на"Св.Св. Константин и Елена холдинг" АД: 56 909(петдесет и шест хиляди деветстотин и девет) лева



IV.5. Имущество, производствени единици и оборудване

IV.5.1 Местонахождение на местата на стопанска дейност

Курортен комплекс “Свети Свети Константин и Елена” отстои на 10 км. Северно от гр. Варна, по пътя Варна – Златни пясъци. Теренът е разположен върху естествена тераса на морето с височина от около 10-15 метра, с богата естествена зеленина и многогодишна широколистна гора.

Курортният комплекс е с утвърдени дългогодишни традиции в предоставяне на туристически услуги със сезонен характер и създава много добри предпоставки за отдих, практикуване на водни спортове, осъществяване на атракционни, културни и други дейности.

В комплекса има топъл минерален извор, което дава възможност за развитие на балнеолечението целогодишно. Бреговата ивица, с която курортния комплекс непосредствено граничи, е с площ от около 14 734 кв.м. и средна ширина 36 метра.

IV.5.2. Притежавано недвижимо имущество.

Цялата територия е известна на обществото като курортен комплекс “Свети Свети Константин и Елена”. В миналото известен като курортен комплекс “Дружба”

Курортния комплекс е привлекателно място за гости от страната и чужбина поради естествените си уникални природни дадености и оптималното съчетание на природна среда и застроени обекти.

Парковите зелени площи с естествена дървесна растителност попадат в общите граници на курортния комплекс

Търговски обекти, собственост на дружеството

- **Административна сграда** на дружеството - /бивш хотел “Незабравка”/. Намира се в центъра на курортния комплекс и попада в УПИ II -126 от Кв.1. Хотела е посочен в позиция №18 от АДС №24 от 11.11.1996 год. Представлява двуетажна сграда със ЗП от 702 кв.м., в последствие реновиран и пригоден за административна сграда. Ползува се като административна сграда на “Св.Св.Константин и Елена холдинг” АД. В партерния етаж е разположен снecк-бар с външна част. Сградата се намира в централната част на комплекса. Сградата разполага със изграден паркинг.
- **Хотел “Глория” с бар и механа** посочен в позиция №12 от АДС №24 от 11.11.1996 год. Същият попада в УПИ III-126,127 от кв.1. Хотел “Глория” е реновиран през 2006 и 2007 година ,с модерен облик, приемащ множество български и чуждестранни туристи през целия сезон. Представлява четириетажна сграда със сутерен, където са разположени и хотелски бар и механа - ресторант с обща ЗП 986 кв.м. Разполага с 234 легла - 117 двойни стаи и е от категория 3*** звезди.



Хотелът е разположен на втора линия в курортния комплекс с отличен изглед, заобиколен от парк. Пред хотела и в неговата източна част са обособени паркинги за посрещане на гости на хотела .

- **Вилно селище Летовище** с обща застроена площ от 5 572 кв.м. Вилното селище е обособено в УПИ I – 111, 126, 127,128, 129 от кв.1. Към вилното селище е изграден снек-бар и магазин. Вилното селище е от категория 3*** звезди и има капацитет от 60 легла / в 20 вили 2+2 / по 2 основни легла и в 5 вили 4+2/ по 4 основни легла/. Вилите тип “А” съдържат: спалня, хол /дневна/, малка кухня и санитарен възел, като към всяка вилата има покрита тераса с малък цветарник. Вилите тип “Б” /големи/ съдържат: една по голяма спалня, една спалня за деца, хол /дневна/, малка кухня, санитарен възел, съответно коридор и покрита тераса.

Характерно за вилно селище Летовище е, че функционира целогодишно. Предпочитано място е за посещение е както през активния туристически сезон, така и извън туристическия сезон. Повишен интерес към него е налице по време на студентски, коледни и новогодишни празници. Вилите са разположени на голямо отстояние една от друга, между тях се поддържат свободни тревни площи, като цялата територия на селището е осигурена с декоративна ограда и с изграден самостоятелен пропускателен режим. Разположението и целогодишното функциониране на вилно селище Летовище е предпочитано място за отдых на чуждестранни и български гости.

- **Хотел Нарцис** е посочен в позиция №7 от АДС №24 от 11.11.1996 год. Попада в УПИ III-125 от кв. 2, на курортния комплекс. Представлява двуетажна сграда със сутерен с обща ЗП 500 кв.м. Хотелът се намира на втора линия, разполага с 64 легла - 32 двойни стаи и е от категория 2** звезди. Хотелът е с добра заетост през активния туристически сезон, приема гости отстраната и чужбина. Около сградата са налице свободни паркови площи и алеи.
- **Снек-бар Колелото** посочен в позиция №30 от АДС №24 от 11.11.1996 год. попадащ в УПИ I-131 от кв. 3. Застроената площ на снек-бара е 200 кв.м. Снек-бара е от категория 2** звезди, с висока посещаемост поради възловото място на което се намира - в началото на /търговска алея/ характерно, като предпочитано място за разходки и отдых в близост до бреговата ивица.
- **Хотел Бор с хотелски бар** посочен в позиция №3 от АДС №24 от 11.11.1996 год., попадащ УПИ II-133, 9517 от кв.10. Хотел “Бор” представлява двуетажна модерна сграда с партер и хотелски бар със застроена площ от 1 535 кв.м. Разполага с 124 легла - 57 двойни стаи, 2 единични и 4 апартамента и е от категория 3***звезди. Хотелът е разположен на първа линия с отличен изглед към морето. Заобиколен е от свободни тревни площи и алеи. Поради местоположението си в близост до плажната ивица е налице голям интерес от чуждестранни туристи.



- **Хотел Русалка** посочен в позиция №6 от АДС №24 от 11.11.1996 год. попадащ в УПИ II-124 от кв. 11. Представлява масивна двуетажна сграда със сутерен с обща ЗП 688 кв.м. Разполага с 64 легла - 32 двойни стаи и е от категория 2** звезди. Хотелът се намира над Гранд хотел Варна в централната част на курортния комплекс. Около хотела се поддържат свободни паркови площи и дървесна растителност. Хотелът разполага със собствени паркоместа. Налице е постоянен интерес от чуждестранни туристи
- **Складово стопанство**, включващо склад ламаринен, склад хранителен посочени в позиция №45 от АДС №24 от 11.11.1996 год. попадащи в УПИ IV-117, 124 от кв.11. Складовете са предназначени за помощни обслужващи функции на хотелските комплекси.
- **Хотел Росица с хотелски бар /ресторант/** посочен в позиция №9 от АДС №24 от 11.11.1996 год., който попада в УПИ V - 124 от кв.11. Хотел "Росица" представлява модерна четириетажна сграда с приземен етаж с находящ се в него ресторант. Хотелът е със ЗП от 769 кв.м. Разполага с 212 легла - 106 двойни стаи и е от категория 3*** звезди. Намира се в центъра на курортния комплекс в близост до хотел Русалка. Същият разполага и с паркоместа. Към хотела е налице постоянен интерес от чуждестранни туристи, желаещи да летуват в курортен комплекс. Хотелът, както и други подобни с изградени бар, механа и ресторанти предлага пълен пакет от туристически услуги.
- **Хотел Емона** посочен в позиция №2 от АДС №24 от 11.11.1996 год. попада в УПИ IV-112 от кв. 16. и представлява двуетажна реновирана сграда със сутерен със ЗП 645 кв.м. Разполага с 70 легла - 35 двойни стаи и е от категория 2** звезди. Намира се в съседния парцел над хотел Росица в централната част на курортния комплекс и се радва на добра посещаемост през целия туристически сезон. Хотела е със собствени паркоместа, обграден от паркова зона с естествена дървесна растителност.
- **Снек-бар Дружба** обозначен под № 46 под наименованието кафе Дружба. Попада в УПИ I - 142 кв.20 на комплекса. Намира се в началото на оживената централна алея на к.к Св.Св.Константин и Елена водеща към ресторант Черноморец. Снек-барът е модернизирани със ЗП от 74,20кв.м. и представлява едноетажна постройка с лека метална конструкция с обшивка от вагонна шарка. Снек-бар "Дружба" разполага с 56 места и е от категория 2** звезди. В същия парцел се намира **павилион 18 на позиция №37**.
- **Снек-бар Летовище** с площ от 58 кв.м. посочен в позиция №32 от АДС №24 от 11.11.1996 год. попадащ УПИ III-110 от Кв. 17, с обща площ от 1 267 кв.м. Снек-бар Летовище се намира над вилно селище Летовище на основен подход към курортния комплекс.



- **Снек-бар Прага** с площ от 130 кв.м. посочен в позиция №29 от АДС №24 от 11.11.1996 год. Намира се центъра на курортния комплекс на една от главните алеи в к.к. Св.Св.Константин и Елена срещу Гранд хотел - Варна. Представлява масивна стоманено бетонова постройка с плосък покрив. Функционира като заведение. Снек-бара разполага със 120 места и е от категория 2** звезди. Предпочитано място за туристи и гости на курортния комплекс.
- **Ресторант Черноморец** с дискотека със застроена площ от 2 652 кв.м. съгласно АДС №24 от 11.11.1996 год. попадащ в УПИ -143 от кв.23. Разположен е на първа линия в непосредствена близост до плажната ивица с изключителен изглед към морето. Ресторантът е реновиран с обособена външна ресторантска част с общ капацитет 450 места. Ресторантът функционира през активния туристически сезон.
- **Снек - бар Топла вода - 1** е посочен в АДС № 24/11.11.1996 г. е под № 35. Попада в парцел I – 136,1459517, кв.8 отреден за минерален басейн по изготвен проект на ЗРП на к.к Св.Св.Константин и Елена. Въведен е в експлоатация през 1980 г. и модернизирани през 2000 г. Намира се до минералния басейн в непосредствена близост до плажната ивица. Представлява лека метална конструкция на един етаж със РЗП - 86 кв.м. и навес с РЗП- 32 кв.м. Търговската площ е открита и засенчена с тента. Снек-бар Топла вода - 1 е със ЗП 86 кв.м., разполага с 30 места и е категория 2** звезди.
- **Снек-бар Топла вода - 2** е посочен в АДС № 24/11.11.1996 г. под № 36. Попада в парцел I – 136,1459517, кв.8 отреден за минерален басейн по изготвен проект на ЗРП на к.к "Св.Св.Константин и Елена". Представлява лека конструкция на един етаж със със ЗП 186 кв.м. /по АДС/. Разполага с 60 места и е от категория 2** звезди.
- **Минерален басейн** посочен в АДС № 24/11.1996 г. под № 39 се намира в УПИ I – 136,1459517, кв.8. Намира се до брега на морето и е разположен на първа линия с площ около 9 декара. Включва минерален басейн и сгради, душови площадки, каса, помпено помещение, склад, пречиствателна станция и съблекални с тоалетни и навес душове, изградени като масивни конструкции "пчелна пита" 14 броя по 16 кв.м. – РЗП – 224 кв. м. Същите са реновирани през 2000 година с обслужващи минералния басейн функции. Павилион – минерален басейн със ЗП –9 кв. м. обслужващо предназначение. Експлоатира се предимно като медицински пункт за нуждите на минерален басейн.
- **Снек-бар Каменно цвете** е посочен АДС № 24/11.11.1996 г. е под № 25. Попада в УПИ II - 132, кв.6. Въведен е в експлоатация през 1990 г. и модернизирани през 2002 год. Намира се в центъра на к.к Св.Св.Константин и Елена на централната алея в началото на търговската алея на най-



оживеното място на курортния комплекс. Снек-барът е на един етаж със ЗП - 75.6 кв.м. Към него са изградени метален навес с тента с площ от 42 кв.м. Снек бар Каменно цвете е със обща ЗП 191 кв.м. Разполага с 100 места и е от категория 2** звезди. Поради централното място, на което се намира, е често посещавано заведение от гости на комплекса.

- **Снек-бар Роза** е посочен в АДС № 24/11.11.1996 г. е под № 26 и попада в парцел II – 142,143,145 от кв.20. Снек-барът е модернизиран през 2000 г. Намира се в центъра на курортния комплекс на първа линия в близост до крайбрежната алея и на алеята, водеща до ресторант Черноморец. Представлява едноетажна постройка със ЗП 59.6 кв.м. /по АДС/. Разполага с 130 места и е от категория 2** звезди.
- **Магазин Каменно цвете и Магазин Алдира** се намират в търговски център Шипка в общ сграден фонд и попадат в УПИ II – 132 от кв. 3. Посочени са в позиция 21 от АДС №24 от 11.11.1996 год. Общата площ на целия комплекс е 1 578 кв.м. съгласно АДС №24 от 11.11.1996 год. Намират се на централната част на курортния комплекс.
- **Снек-бар Голям плаж** посочен в АДС №24 от 11.11.1996 год. под №27. Модернизиран е през 2000 г. и представлява двуетажна монолитна стоманобетонна сграда, разположена в непосредствена близост до плажната ивица, с дървени навеси тип “перголи” и с покритие от бардолин. Снек-барът е със ЗП 372 кв.м. /по АДС/. Разполага с 60 места и е от категория 2** звезди.
- **Построени през 2005 година 45 броя търговски обекти**, разположени по централните търговски алеи на курортния комплекс. Същите представляват модерни конструкции с пастелни цветове в съчетание с природните дадености на к.к.Свети Свети Константин и Елена.

Всички описани търговски обекти са водоснабдени и електрифицирани. До всички обекти има изградена телефонна мрежа. Отделните обекти функционират като част от курортен комплекс Свети Свети Константин и Елена и ползват правата и силата на търговската марка на “Свети Свети Константин и Елена холдинг” АД.



V. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА, ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВИ

V.1. Резултати от дейността

V.1.1. Значими фактори със съществено влияние върху основната дейност

През периода 2005 - 2006 година основната част от общите приходи на дружеството се формира както от традиционните хотелиерски услуги и отдаване на собствено недвижимо имущество под наем, така и от продажба на жилищни имоти от реализираната строителна дейност.

Анализът на приходите от дейността на икономическата група, включваща "Св.Св.Константин и Елена холдинг" АД и дъщерните дружества сочи, че в структурата на приходите определящо място вече заемат приходите от хотелиерската дейност в хотелите, собственост на групата и експлоатирани от нея.

V.1.2. Зависимост на приходите от основна дейност от изменение в цените, обема на производство, както и въвеждането на нови разработки

Дружеството не се занимава с производствена дейност и в този смисъл не очаква да настъпят съществени изменения в приходите му от въвеждането на нови разработки.

С оглед на стабилното развитие на Емитента и инвестиционната му стратегия, приходите му следва да се увеличават с увеличаване на обема и разнообразието на предлаганите услуги.

Дружеството има изградена стратегия за непрекъснато подобряване качеството на услугите и постепенното им позициониране в отделните ценови сегменти на туристическия пазар. Доказателство за това е и включването на двата хотела Астера и Азалия в каталога на TUI "Quality product", като това са единствените включени хотели от предлаганите за България. При специфична дейност, каквато е продажбата на туристически продукт, решаващи са фактори като състоянието на материалната база, квалификацията на персонала, бързата комуникация с международно летище. Дружеството предлага завършен туристически продукт на оптимално ценово равнище.

V.1.3. Влияние на валутния курс и инфлацията върху резултатите от дейността

Приходите на дружеството не са под влияние на фактори, свързани с валутния курс. Основните контрагенти на дружеството са туроператорски фирми от Германия, Русия, Израел и България. Договорите с тези фирми са сключени в преобладаващата си част в левове и евро и приходите на Дружеството не са под съществено влияние на фактори които биха променили валутния курс на лева спрямо останалите валути.



V.1.4. Влияние на макроикономически фактори върху дейността на емитента

Върху специфичната дейност на дружеството не оказват особено влияние фактори на макроикономическата среда. За последните три финансови години не са известни фактори от политически, икономически, правителствен, данъчен характер, които да са имали съществено влияние върху дейността на Дружеството.

V.2. Ликвидност и капиталови ресурси

V.2.1. Вътрешни и външни източници на ликвидност

За последните три години, основните използвани и потенциални вътрешни източници на ликвидност на Холдинга и неговите дъщерни дружества са генерираните положителни парични потоци вследствие на основната му дейност:

- приходите от продажби на услуги;
- реализираната печалба на дружеството;
- увеличението на капитала;

Основните външни източници на ликвидност са набраните средства от емитираните облигационни заеми за дружеството-майка и инвестиционни банкови заеми за дъщерните му дружества.

Акционерното дружество разчита изключително много на собствени източници на ликвидност. Необходимостта от ликвидни средства дружеството покрива с постъпленията от дейността си - приходите от продажба на апартаменти в новопостроените жилищни сгради, отдаването под наем на собствени активи, приходи от предоставяни хотелиерски услуги, приходи от експлоатацията на морските плажове по дългогодишни договори за концесия с държавата и други приходи от стопанска дейност.

Основният капитал на Дружеството е увеличен през месец Януари 2004 година чрез емитиране на права, като на всеки акционер е дадено правото срещу една стара акция да запише дванадесет нови по номинал 1 лев. През месец януари 2004 година подписката за увеличаване капитала на дружеството приключва успешно и капиталът се увеличава от 224 105 лева на 2 309 561 лева. Увеличението на капитала е вписано в Търговския регистър съгласно решение на ВОС от 29 януари 2004 година.

През 2004 година "Св.Св.Константин и Елена холдинг" АД приключва успешно процедурите по увеличаване основния капитал на дъщерните дружества "Гранат" ЕООД и "Янтар" ЕООД, в активите на които са четиризвездните хотели, построени на първа линия в к.к. "Св.Св.Константин и Елена" и к.к. "Златни пясъци"

Първото увеличение на основния капитал на дъщерното дружество Гранат ЕООД е през 2004 година от 50 000 лева на 2 000 000 лева. Регистрираната промяна е вписана в Търговския регистър съгласно Решение на ВОС от 24 март 2004 година.



През 2007 година дружеството-майка увеличи за втори път основния капитал на Гранат ЕООД с непаричен апорт в размер 1 100 х.лева. Към настоящия момент основният капитал на Гранат ЕООД е в размер на 3 100 х.лева.

Съгласно Решение на Варненския окръжен съд от 25 март 2004 година в Търговския регистър е вписано увеличение на капитала на дъщерното дружество Янтар ЕООД от 50 000 лева на 2 050 000 лева.

Строителството на 2-та нови хотела и казино е осъществено чрез външни източници на ликвидност - инвестиционни банкови кредити от Булбанк АД и ЦКБ АД за дъщерните дружества. През 2007 година Св.Св. Константин и елена холдинг АД ползва банков кредит – овърдрафт с разрешен размер един милион евро.

За ликвидността на дружеството може да се прецени по стойностите на коефициентите, отчитащи степента на обща ликвидност и абсолютна ликвидност.

V.2.2. Оценка на източниците на парични потоци

През периода 2005 – 2007 година паричните потоци на Дружеството са формирани от следните по-важни източници:

- приходи от продажба на хотелиерски услуги
- приходи от продажба на жилища
- приходи от продажба на хотелиерски и хазартни услуги в дъщерните дружества от икономическата група;
- приходи от отдаване на ДМА под наем;
- приходи от облигационни заеми и банков заем за дружеството-майка
- инвестиционни банкови заеми за дъщерните дружества;
- други.

V.2.3. Актуални информация за банкови заеми и техния падеж

Към датата на годишния баланс Дружеството има задължение по банков заем-овърдрафт в размер 1 443 х.лв. Дъщерните дружества, участващи в икономическа група с Емитента, имат следните банкови заеми:

- Гранат ЕООД – инвестиционен банков заем от Уникредит Булбанк АД с падеж 20.10.2011 година / предоговорени условия 2007 година/
- Янтар ЕООД - инвестиционен банков заем от Уникредит Булбанк АД с падеж 20.10.2011 година / предоговорени условия 2007 година/



V.3. Основни тенденции

През 2007 година се наблюдава запазване структурата на приходите, реализирани от Дружеството. Св.Св.Константин и Елена холдинг АД възвръща облика си на реномирано туристическо дружество, стопанисващо собствени хотели и наета база за осъществяване на хотелиерска дейност самостоятелно и чрез създадените свои дъщерни фирми.

През 2004 година са изградени два четиризвездни хотелски комплекса на първа линия: хотелски комплекс Астера в к.к. Златни пясъци с 406 основни легла, балнеологичен център, ресторанти, дневен и нощен бар, казино. Реализираната инвестиция за построяването на хотел "Астера" е в размер 17 милиона лева.

Другият изграден хотел през лятото на 2004 година е Азалия - четиризвезден, на първа линия в к.к. Св.Св.Константин и Елена. Построеният хотелски комплекс разполага с 504 основни легла, ресторант, външен и вътрешен бар, балнеологичен и козметичен център, фитнес център, вътрешен и външен басейни и други екстри. Реализираната инвестиция е в размер 16 милиона лева.

Дружеството притежава и стопанисва вилно селище, хотели с категория две и три звезди, разположени на територията на к.к.Св.Св.Константин и Елена. Реализира приходи от хотелиерска дейност и в наета хотелска база – дългосрочно е нает хотелски комплекс Геолог, намиращ се в к.к. Св.Св.Константин и Елена.

Към момента на приватизацията в началото на 2003година, дружеството не развиваше туристическа и хотелиерска дейност, тъй като същата бе изнесена в дружества с малцинствено участие – 25 % от капитала. На практика всички хотели на Дружеството, съответно и приходите от същите са били "изнесени" чрез учредяване на ограничено вещно право на ползване за срок от 30 /тридесет/ години т.е. до края на 2026г. в следните дружества:

- Глория Турс АД гр. Варна - апортирано ограниченото вещно право на ползване за срок от 30 години на хотелите Глория и Нарцис.
- Варна класик хотели – хотелски комплекс Росица АД – Варна - апортирано ограниченото вещно право на ползване за срок от 30 години на хотелите Росица и Емона.
- Бор тур инвестмънт АД - Варна - апортирано ограниченото вещно право на ползване за срок от 30 години на хотел Бор.
- Релакс Клуб АД - апортирано ограниченото вещно право на ползване за срок от 30 години на хотелите Рубин и Русалка и сладкарница Албатрос.



В резултат на активна политика от страна на Емитента, бяха прекратени правата на дружествата ползватели по съответния правен ред, като участието в Глория турс АД беше заменено с парична вноска, а другите бяха продадени.

Чрез тези действия, Холдинга възстанови ползването на собствените си хотели Емона, Нарцис, Глория, Бор, Росица и Русалка. Прекратено бе участието в акционерните дружества Релакс клуб, Бор тур инвестмънт и ВКХ – хот.комплекс Росица. След предприетите действия, приходите от експлоатацията на цялата хотелска база остават само в полза на собственика - Св.Св.Константин и Елена холдинг АД.

Посочените събития имат положително отражение спрямо дейността на Дружеството в два аспекта:

- финансов - приходите от дейността на хотелите са изцяло в полза на Емитента, което допринася за подобряване на финансовото състояние на Дружеството, чрез увеличение на приходите и съответно входящите парични потоци.
- стратегически – чрез реалното “връщане” на посочените хотели като дейност и приходи в “Св. Св. Константин и Елена холдинг” АД, фактически дружеството се “завърна” на туристическия пазар, предлагайки разнообразни услуги в сектора. От особена важност е и факта, че структурата на приходите претърпя положителна промяна. Приходите от наеми, които съставляваха значителната част от всички реализирани от дружеството до 2002 година, сега вече имат по-малък дял в сравнение с приходите от предоставени туристически услуги.

Следва да се отбележи, че в резултат на посочените събития, не се наблюдава промяна в структурата и стойността на имуществото в Счетоводния баланс - макар и да е било учредено ограничено вещно право на ползване в полза на трето лице за дълъг период / 30 години/, юридически и фактически собственик на хотелите през целия период е Св. Св. Константин и Елена холдинг АД.

Дружеството извършва хотелиерски услуги и приходите му са зависими от потока туристи през активния сезон. Гарантираните приходи от отдаване на собствени дълготрайни активи под наем осигурява относителна стабилност на голяма част от приходите и по такъв начин минимизира риска от загуби в следствие на неблагоприятна пазарна конюнктура в сектора на туристическите услуги през годината. Тази политика на управителните органи на Дружеството цели да стабилизира общо приходите на дружеството при условие, че рискът от предоставянето на хотелиерски услуги е минимален и неговото поемане е напълно оправдано.

Предвиждат се средства за обновяване на съществуващата материална база, осъществяването на различни частични инфраструктурни проекти и строителството на нови хотели. Реализацията на тази инвестиционна програма би довело до значително подобряване състоянието на дружеството, увеличавайки неколккратно капацитета му за генериране на приходи.



Допълнителни приходи Дружеството планира да получи от навлизане на пазара на недвижими имоти и реализирането на няколко проекта за строеж на жилищни сгради на територията на к.к. Св. Св. Константин и Елена. За последните няколко години в региона е налице засилен интерес към жилищни имоти, находящи се в близост до града. Намерението на Дружеството е да продължи да предлага на пазара луксозни, изцяло завършени (включително с обзавеждане) апартаменти, използвайки всички предимства на курортния комплекс: благоприятното географско разположение и непосредствената близост до морския бряг в съчетание с уникалната природна красота и умерени климатични условия. Всички сгради се изграждат върху терени, собственост на дружеството. Сроковете за завършване на обектите се съобразяват със съкратените възможни срокове на строителство в курортните комплекси.

V.4. Прогнозна финансова информация

V.4.1. Очаквани съществени промени в структурата на Дружеството, следствие на преобразуване или сделки

Дружеството не планира съществени промени във фирмената структура в резултат на преобразуване или сделки през следващите три финансови години. Не са настъпили такива от началото на настоящата финансова година.

Разходването на набрания чрез емисиите облигации ресурс ще окаже положително влияние върху финансовите резултати в следните основни направления:

- Увеличаване на инвестициите в строителство чрез използване на свободните терени на втора и трета линия в курорта за изграждане на модерни и луксозно изпълнени жилищни комплекси от "затворен тип".
- Върху подходящи терени в непосредствена близост до морския бряг се предвижда построяването на луксозни хотелски комплекси, акцентиращи на уелнес и спа туризъм и даващи перспектива на развитието на туристическата дейност на дружеството.
- Запазване на природната уникалност на к.к. Св. Св. Константин и Елена и полагане на усилия, в партньорство с Община Варна, за подобряване на инфраструктурата му.
- Задържане и увеличаване на постигнатите нива в продажбите на туристически продукт на външни пазари, както и леко повишение на нивата, постигнати от български туристи и чужденци;
- Запазване и увеличаване на постигнатите нива на показателите на конгресно-конферентната дейност и развлекателни мероприятия
- Продължаване на процеса на обновяване и реновация на туристическите бази. Към момента дружеството експлоатира седем хотела с различна категория и има намерение да увеличи техния брой през следващата година.



Фактори, влияещи върху реализирането на направените прогнози

В зависимост от способността на Дружеството да оказва влияние на споменатите по-горе предположения и фактори, те се разделят на следните групи:

А) Фактори извън контрола на Дружеството. Това са фактори, върху които Дружеството не е в състояние да оказва никакво влияние, например общата политическа обстановка, пазарната конюнктура в съответните отрасли, законовата рамка и др.

Б) Фактори, върху които Дружеството може да оказва влияние. Това са фактори, върху които Дружеството е в състояние да оказва влияние в по-голяма или по-малка степен.

VI. ЧЛЕНОВЕ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ ОРГАНИ

Свети Свети Константин и Елена холдинг АД е дружество с двустепенна система на управление.

Надзорен съвет, състоящ се от следните членове:

- **Таня Петкова Парушева** – Председател на Надзорния съвет
- **Николай Божидаров Николаев** – Зам.председател на Надзорния съвет
- **Красимир Стефанов Ботушаров** – Член на Надзорен съвет

Управителен съвет, състоящ се от следните членове:

- **Илко Колев Запрянов** – Председател на Управителен съвет
- **Жельо Иванов Душев** – Зам.председател на Управителен съвет
- **Елена Косева Желязкова** – Изпълнителен директор

Дружеството се представлява от изпълнителния директор Елена Косева Желязкова.

УС на Емитента не е упълномощавал Прокурист или друг търговски пълномощник.

Данни за членовете на Надзорния и Управителния съвет на Дружеството, включително за професионалния им опит, относим към дейността им в това им качество, както и за дейността им извън Дружеството.

Таня Петкова Парушева, с постоянен адрес в гр. Сливен, ЕГН 7503265853, е завършила висше образование в ИУ – гр. Варна, специалност “Счетоводство и контрол”. От 2003 г. е на работа в Дружеството, като последователно заема длъжностите Прокурист и Изпълнителен директор, 2004 г. е член на Съвета на директорите. Председател на Надзорния съвет на Емитента от 20.12.2006 година.



Николай Божидаров Николаев, с постоянен адрес в гр. Варна, ЕГН 4908281028, е завършил висше образование във ВВМУ "Н.Й.Вапцаров" – гр. Варна, гражданска специалност "Инженер Корабоводител". В периода 1995 г. - 2000 г. е ст. помощник, а по късно н-к управление в УППМ-МО в Министерство на отбраната – гр. София. В периода 2000 г. - 2002 г. е Административен директор на "Мустанг Холдинг" АД – гр. Варна. От 2002 година е Председател на Управителния съвет на "М Сат" АД – гр. Варна. От 2003 година е Председател на консорциума на концесионерите "Алея I". От 2003г. до 2006г. е Председател на СД, а от 20.12.2006 г. е Заместник – председател на Надзорния съвет на "Св. Св. Константин и Елена Холдинг" АД.

Красимир Стефанов Ботушаров, с постоянен адрес в гр. Варна, ЕГН 6002233506, е завършил висше образование във Икономически университет – гр. Варна, специалност "Икономика и управление". Специализирал във Франция "Управление и финанси". От 20.12.2006 г. е Заместник – председател на Надзорния съвет на "Св. Св. Константин и Елена Холдинг" АД.

Жельо Иванов Душев, с постоянен адрес в гр. Варна, ЕГН 4805091062, е завършил висше образование в ИУ - гр. Варна, специалност "Икономика и организация на туризма"; следдипломна квалификация "Международни икономически отношения". През 1992 г. заема длъжността член на Съвета на директорите на ВК "Ривиера" - к.к. "Златни пясъци". В периода 2001 г. – 2002 г. е Прокурист на Емитента. От 2002 г. до 2004 г. е Изпълнителен директор на Емитентът. Към настоящия момент е Заместник-председател на Управителния съвет на Емитента.

Илко Колев Запрянов, с постоянен адрес в гр. Варна, ЕГН 4603136807, е завършил висше образование в ИУ - гр. Варна, специалност "Икономика и организация на международния туризъм". От 1986 година до 1992 година. заема длъжността Генерален директор на "Балкантурист"- гр. София – к.к. "Златни пясъци". От 1995 година до 1997 година е Изпълнителен директор на К.К. "Златни пясъци" АД. В периода 2001 година – 2003 година е Председател на УС на "Златни пясъци 2000" АД. От 2003 година е търговски директор и член на Съвета на Емитента. Към настоящия момент е Председател на Управителния съвет на Емитента.

Елена Косева Желязкова, с постоянен адрес в гр. Сливен, ЕГН 7607245838, завършила е средно-специално образование в ГПЗЕ "Захари Стоянов" и висше образование в ИУ - гр. Варна, Магистър – "Икономика и управление на строителството" и Магистър - "Счетоводство и контрол". Понастоящем учи в Варненски Свободен Университет, специалност – "Право".

От 2001 година е административен управител на фирма "Атес" ЕООД. От 2003 година до 2006 година заема длъжността Управител на фирма "Елзет" ООД. Към настоящия момент е Изпълнителен директор на Емитента.



Към датата на актуализиране на Регистрационния документ, на нито един от членовете на Надзорния и Управителния съвет на Емитента не са налагани принудителни административни мерки или административни наказания, свързани с професионалната им дейност, през последните 5 години.

Надзорният съвет е с мандат 3 (три) години.

Управителният съвет е с мандат 3 (три) години.

VII. АКЦИОНЕРИ СЪС ЗНАЧИТЕЛНО УЧАСТИЕ И СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА (ЗАИНТЕРЕСОВАНИ) ЛИЦА

VII.1. Данни за акционерите, притежаващи над 5 на сто от акциите с право на глас

Лица притежаващи, над 5% от капитала на дружеството са:

1. **АНДЕЗИТ ООД** - търговско дружество, регистрирано по ф.д. № 4229/1994 г. по описа на Бургаски окръжен съд, вписано в регистъра под партиден № 46, рег.2, том 2, стр.98, със седалище гр. Бургас, и адрес на управление гр. Бургас, ж.к. "Победа", ул. "Чаталджа" № 3, представлявано от Стефан Кирилов Димитров ЕГН 6303200920. "АНДЕЗИТ" ООД, притежава 625 663 /шестстотин и двадесет и пет хиляди шестстотин шестдесет и три/ броя акции с номинал 1 /един/лев.
2. **РЕНТАПАРК ЕООД** - търговско дружество, регистрирано по ф. д. № 3090/2002 г. по описа на Варненски окръжен съд, вписано в Регистъра на търговските дружества и техните клонове, воден при същия съд, под № 39, том 276, стр.156, със седалище гр. Варна и адрес на управление гр. Варна, бул. "Владислав Варненчик" № 227, представлявано от управителя Мариянка Иванова Миролескова, ЕГН 4608261118. "РЕНТАПАРК" ЕООД, притежава 469 428 /четиристотин шестдесет и девет хиляди четиристотин двадесет и осем/ броя акции с номинал 1 /един/ лев.
3. **ИТАЛ КОМЕРС 75 ЕООД** - търговско дружество, регистрирано по ф.д. № 9630/2001 г. по описа на СГС, вписано в Регистъра на търговските дружества и техните клонове, воден при същия съд, под № 64451, том 736, стр.184, със седалище гр. София и адрес на управление гр. София, ж.к. " Толстой " , бл.50, вх.В, ет.3, ап.44, представлявано от управителя Христо Иванов Димитров ЕГН 7310251162. "ИТАЛ КОМЕРС 75" ЕООД, притежава 464 428 /четиристотин шестдесет и четири хиляди четиристотин двестдесет и осем/ броя акции с номинал 1 /един/лев.



Дружествата придобиват собственост в Емитента през 2003 година. Участват в увеличението на капитала през месец Януари 2004 година, като получават право да запишат по 12 нови акции за всяка стара акция и се възползват от това право. Преди увеличението на капитала, делът на всяко от тях е бил 22.33%, който се е равнявал на 50 051 броя акции.

VII.2. Лица, които упражняват контрол върху Емитента

По смисъла на § 1, т. 13 от Закона за публично предлагане на ценни книжа, едно лице ще упражнява пряко или непряко контрол върху Дружеството, когато това лице, пряко или непряко: (а) притежава над 50 на сто от гласовете в общото събрание на акционерите; или (б) може да определя повече от половината от членовете на неговия Съвет на директорите; или (в) може по друг начин да упражнява решаващо влияние върху вземането на решения във връзка с дейността на Дружеството.

Не са известни лица, които да контролират Дружеството в горепосочения смисъл. Никое лице към настоящия момент не притежава пряко или косвено мнозинство от гласовете в общото събрание на акционерите или в Управителния съвет.

VII.2.1. Сделки със свързани лица

По смисъла на т. 6.3.2. от Приложение № 2 от Наредбата за проспектите, "свързани лица" са:

- а) лица, които пряко или непряко, посредством едно или повече дружества контролират, са контролирани или са под общ контрол с емитента;
- б) неконсолидирани дружества, в които емитентът има значително влияние или които имат значително влияние върху него (асоциирани дружества); значително влияние е наличието на възможност да се участва в определянето на финансовата и оперативната политика на дружеството, но без упражняване на контрол върху нея;
- в) лица, притежаващи пряко или непряко по смисъла на чл.145 от ЗППЦК най-малко 5 на сто от гласовете в общото събрание на акционерите на емитента;
- г) лицата, отговарящи за планирането, управлението или контролирането на дейностите на емитента, включително членовете на управителните и на контролните органи, прокуристите, висшият ръководен състав, както и лица в близка роднинска връзка с тях - съпрузи, низходящи и други лица, които биха могли да окажат влияние или биха могли да бъдат повлияни от лицата по предходното изречение относно взаимоотношенията им с емитента;
- д) дружества, контролирани от лицата по букви "в" и "г" или върху които такива лица могат да оказват значително влияние съгласно буква "б".



По смисъла на горесцитираната точка от Приложение № 2 от Наредбата за проспектите, свързани лица с Емитента са всички дъщерни дружества изброени в т. IV.4.2., както и лицата притежаващи над 5% от акциите с право на глас, изброени в предходната точка.

Сделките между Емитента и останалите лица от формираната икономическа група са подчинени на общата инвестиционна политика на икономическата група и следва да се разглеждат като цялостно завършена стратегия за управление. Те са свързани с финансиране за дейностите на дъщерните дружества и са разгледани в анализите.

Емитентът не е встъпвал в сделки със съществено значение с останалите свързани лица извън формираната икономическа група.

Емитентът не е встъпвал в сделки със съществено значение с лица, упражняващи контрол върху него.

VIII. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

VIII.1. Финансови отчети. Отчети за управлението

Годишни финансови отчети за последните 3 години. Одиторски доклади. Междинни отчети.

Годишните финансови отчети, заверени от регистриран одитор Стефка Илиева и одиторските доклади към тях за 2005, 2006 година и финансовия отчет по МСС към 31.12.2007г./одитиран/, са представени на Комисията за финансов надзор и Българска Фондова Борса АД в срок в изпълнение на ЗППЦК.

Документите могат да бъдат разгледани на посочените места в информационния център на КФН в София, улица Шар планина №33, както и в сградата на Българска фондова борса- София АД на ул. Три уши №10.

Същите са достъпни и в електронна форма, в Интернет страниците на посочените институции:

Комисия за финансов надзор: www.fsc.bg

Пътят до тези документи е следният: от интернет страницата на КФН (www.fsc.bg) се избира менюто ЕРИК (електронен регистър и картотека). След това се избира избира вида субект - в конкретния случай публични дружества или други емитенти. След това се избира конкретния емитент или публично дружество по заглавната буква на наименованието му (в конкретния случай буква "С"). От списъка с публични дружества и емитенти, наименованията на които започват с буква "С" се избира "Св.Св.Константин и Елена холдинг" АД. От долната лява част на появилата се



страница с информация за Св.Св.Константин и Елена холдинг" АД с активни и неактивни менюта се избира активното меню със син цвят - "Счетоводни (периодични) отчети". Появява се таблица с пет колони. Първите две колони съдържат информация периода, за който се отнася отчета и типа отчет, а в петата - последна колона е самия отчет.

От месец март 2008 година, Емитентът ще публикува регулираната информация чрез електронния регистър на КФН – E-Register.

Българска Фондова Борса – София АД: www.bse-sofia.bg

От долния десен ъгъл на появилата се страница се избира активното меню в червен цвят "Счетоводни справки за емитентите". След това се избира годишен период, за който се отнася търсеният отчет. След което се избира подпериод в рамките на избрания вече годишен период (т. е. за I, II, III, IV тримесечие или одитиран за избраната вече година, както и консолидирани такива). Сега вече се избира публичното дружество или друг емитент на ценни книжа по признака борсов код, в конкретния случай той е - SKELN.

Отчетите за управлението по чл. 33, ал. 1 от Закона за счетоводството също са представени в Комисията за финансов надзор и на "Българска Фондова Борса - София" АД заедно с одитираните годишни финансови отчети.

С регистрирането на дъщерните дружества и изменението на Наредба №2, "Св.Св.Константин и Елена холдинг" АД има задължението да съставя консолидирани тримесечни и годишни отчети, които са представени на КФН и БФБ АД и са достъпни по начина, указан по-горе.

От месец март 2008 година , Емитентът ще разкрива регулираната информация чрез системата X3 New на БФБ.

VIII.2. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства

Към настоящия момент Емитентът е страна по следните висящи съдебни спорове:

Гражд.дело № 1844/2007 г. по описа на Варненския районен съд

ищец: "Свети Свети Константин и Елена Холдинг" АД

ответници: "Конкорд травел" ЕООД и "Златни пясъци" АД

предмет на делото: иск по чл.97, ал.1 от ГПК за собственост върху недвижим имот, както и по чл.26 от ЗЗД за признаване на нищожността на нотариален акт.

развитие на делото: делото е висящо пред втора съдебна инстанция и е насрочено за разглеждане в съдебно заседание на 14.04.2008 година



Гражд.дело № 4054/2005 година по описа на Варненски районен съд

Ищец: “Свети Свети Константин и Елена Холдинг “ АД

Ответник : Държавата в лицето на Министъра на РРБ

Предмет на делото : иск по чл.97, ал.1 от ГПК – положителен установителен иск

Развитие на делото: Делото е насрочено за 24 .01.2008 година

Гражд. дело № 4017/2006година по описа на Варненски районен съд

ищец: „Св.Св.Константин и Елена холдинг “ АД

ответник: Община Варна

предмет на делото: иск по чл. 97 от ГПК за установяване право на собственост върху недвижим имот

развитие на делото: Делото е насрочено за 22.04.2008година.

Гражд.дело № 830/2007 г. по описа на Варненски районен съд,

ищец : “ Св.Св.Константин и Елена холдинг “ АД

ответник : “Софсток” АД

предмет на делото : иски по чл.108 от ЗС

развитие на делото: Делото е насрочено за 03.04.2008 година.

VIII.3. Съществените промени във финансовото и търговското състояние на емитента, настъпили след датата на съставяне на годишния финансов отчет за 2007 година

След датата на годишното приключване на финансовата 2007 година не са настъпвали съществени промени във финансовото и търговското състояние на Емитента или на негово дъщерно дружество ,част от икономическата група.

XI. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

XI.1. Съдебна регистрация на емитента. Предмет на дейност

“Св.Св. Константин и Елена Холдинг” АД е вписано в Регистъра за търговски дружества на Варненски Окръжен Съд на 8 октомври 1991 г. по фирмено дело № 7291, под № 28, том 2, стр. 100. Първоначално Дружеството е регистрирано с решение на Варненски Окръжен Съд с наименованието “Дружба” ЕАД. Правоприемник е на ДФ “Дружба”, вписана в регистъра на ВОС по ф.д. №1143/1990г.



Преименувано е в "Свети Константин и Елена" ЕАД – с решение от 11.01.1993 г. по ф.д. ф.д.7291/1991г. на Варненски окръжен съд. А с решение от 29.09.1994г. на ВОС по фирменото дело на Дружеството е вписана промяна на наименованието му на "Свети Свети Константин и Елена" ЕАД.

С решение на ВОС от 08.07.1997г. е преименувано в "Свети Свети Константин и Елена" АД. Основание за това е обстоятелството, че Дружеството не е вече еднолично акционерно дружество, след продажбата на част от акциите по програмата за приватизация чрез инвестиционни бонове, приета с Решение на НС на 19.12.1995г.

С решение на ВОС от 30.04.2004г. е вписана промяна, като в наименованието на дружеството е добавено "холдинг".

Седалището и адреса на управление на Дружеството е в гр. Варна, к.к. "Св. Св. Константин и Елена".

Предметът на дейност на "Св. Св. Константин и Елена холдинг" АД е хотелиерство, ресторантьорство; външно-икономическа дейност; продажба на стоки от внос и местно производство; организиране и провеждане на музикално - артистична дейност; организиране на екскурзии в страната и чужбина; предоставяне на транспортни, информационни, комунално-битови, рекламни, спортни, анимационни, културни и други допълнителни услуги, свързани с международния и вътрешен туризъм; туроператорска дейност и туристическа агентска дейност, след получаване на лиценз; придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества; придобиване, управление и продажба на облигации; придобиване, оценка и продажба на патенти, отстъпване на лицензии за използване на патенти на дружества, в които дружеството участва; финансиране на дружества, в които дружеството участва.

Предметът на дейност на Емитента е определен в чл. 5 от неговият Устав. В учредителните актове на Емитента не са изрично определени цели на дейността му.

XI.2. Акционерен капитал

Информация за акционерния капитал към датата на последния баланс, включен във финансовия отчет и към последната практически приложима дата: Първоначално дружеството е регистрирано като Еднолично акционерно дружество, 100 процента от капитала на което е бил собственост на държавата. С решение на Варненския окръжен съд от 08.07.1997 година, дружеството е преобразувано от Еднолично акционерно дружество в Акционерно дружество. В последствие част от акциите на дружеството са придобити от физически и юридически лица чрез проведените търгове от масовата приватизация. На 27.01.2003 "Св.Св. Константин и Елена холдинг" престава да бъде дружество с преобладаващо държавно участие.

Към 31.12.2004 година основният капитал на Св. Св. Константин и Елена холдинг" АД е 2 309 561 лева, разпределен в 2 309 561 поименни безналични обикновени акции с право на глас, всяка с номинал 1 лев.

Стойността на всички емитирани от дружеството акции е напълно изплатена.



"Св.Св. Константин и Елена холдинг "АД не притежава свои собствени акции, нито някое от дъщерните му дружества притежава такива. Всички емитирани акции на дружеството са в обръщение.

Дружеството е емитирало само един клас акции - обикновени, безналични, поименни, като всяка акции дава право на един глас в Общото събрание на дружеството, право на дивидент и право на ликвидационен дял. Дружеството не е емитирало привилегировани акции. През разглеждания две годишен период не е извършвано намаляване на капитала на "Св.Св. Константин и Елена холдинг" АД.

XI.3. Съществени договори, които са сключени извън обичайната дейност на Емитента

Емитентът не е сключвал съществени договори, различни от договорите, сключени по повод неговата обичайна дейност, по които Емитентът е страна и които са от значение за задълженията на Емитента към притежателите на издадените от него акции и облигации.

XI.4. Дружества, в които емитентът е инвестирал над 10 на сто от капитала си

Към момента на актуализиране на Регистрационния документ , 10 на сто от капитала на "Св. Св. Константин и Елена холдинг" АД се равнява на 230 956 лева. Емитентът е инвестирал над 10 на сто от капитала си в следните дружества, които са дъщерни за него:

- Гранат ЕООД
- Янтар ЕООД
- Аладжио ЕАД

Размерът на съответните инвестиции и детайли за дружествата са посочени съответно в т. IV. 2. и т. IV.4.2

Печалбата /загубата на дъщерните дружества се посочва в съответните финансови отчети на консолидирана основа. Дружествата нямат резерви.

28 март 2008 година

Директор за връзки с инвеститорите
Светла Йончева