

**ДОКЛАД**  
**на „АБВ Инвестиции“ ЕООД**  
**в качеството му на Довереник на облигационерите**  
**на „СЕЛЕНА ХОЛДИНГ“ АД**  
 ISIN код на емисията: BG2100009211  
 Борсов код на емисията: SELB  
 Емитент: „СЕЛЕНА ХОЛДИНГ“ АД  
 Период: 01.10.2022 г.- 31.12.2022 г.

Настоящия доклад е изготвен в съответствие с изискванията на чл. 100ж, ал. 1, т. 3 от Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), в изпълнение на задълженията на „АБВ Инвестиции“ ЕООД в качеството му на Довереник на облигационерите по емисия корпоративни облигации, емитирани от „СЕЛЕНА ХОЛДИНГ“ АД на 04.08.2021 г.

**1 Финансово състояние на емитента на облигациите.**

През четвъртото тримесечие на 2022г. вписаният в Търговския регистър предмет на дейност на „СЕЛЕНА ХОЛДИНГ“ АД е без промяна: инвестиции в България и чужбина в търговски дружества, промишлени и селскостопански комплекси, извършване на собствена производствена и търговска дейност, управление на търговски дружества, 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 холдинговото дружество участва, финансиране на дружества, в които холдинговото дружество участва.

Настоящият анализ на финансовото състояние на емитента е изготвен на база данните от междинния консолидиран финансов отчет на „СЕЛЕНА ХОЛДИНГ“ АД за посочения период.

**1.1 Анализ на активите на „СЕЛЕНА ХОЛДИНГ“ АД**

Към 31.12.2022 г. активите на групата на „СЕЛЕНА ХОЛДИНГ“ АД са в размер на 38 144 хил. лв., или с 6.01% по-малко от активите в края на предходното тримесечие.

Активи	Q4 2022 '000 лв.	Q3 2022 '000 лв.	Δ Q4 2022 / Q3 2022	% от активите към 31.12.2022 г.
<b>Нетекущи активи</b>				
Инвестиционни имоти	4350	8718	-50.10%	11.40%
Дългосрочни финансови активи	3079	3127	-1.54%	8.07%
Репутация	52	52	0.00%	0.14%
Предплатени разходи	522	543	-3.87%	1.37%
<b>Общо нетекущи активи</b>	<b>8 003</b>	<b>12 440</b>	<b>-35.67%</b>	<b>20.98%</b>
<b>Текущи активи</b>				
Търговски и други вземания	25393	23815	6.63%	66.57%

Краткосрочни финансови активи	4205	4033	4.26%	11.02%
Пари и парични еквиваленти	464	214	116.82%	1.22%
Предплатени разходи	79	79	0.00%	0.21%
<b>Общо текущи активи</b>	<b>30 141</b>	<b>28 141</b>	<b>7.11%</b>	<b>79.02%</b>
<b>Общо активи</b>	<b>38 144</b>	<b>40 581</b>	<b>-6.01%</b>	<b>100.00%</b>

Към края на четвъртото тримесечие на 2022г. нетекущите активи намаляват с 35.67%. Промяната се дължи на изменението в инвестиционните имоти. През разглеждания период текущите активи на групата се повишават със 7.11%. Увеличението идва основно по линия на търговските и други вземания, но се подкрепя и от ръст в паричните средства и краткосрочните финансови активи.

## 1.2 Анализ на собствения капитал и пасивите на „СЕЛЕНА ХОЛДИНГ“ АД

Собствен капитал и пасиви	Q4 2022 '000 лв.	Q3 2022 '000 лв.	Δ Q4 2022 / Q3 2022	% от СК и пасивите към 31.12.2022 г.
<b>Собствен капитал</b>				
Акционерен капитал	500	500	0.00%	1.31%
Резерви	764	764	0.00%	2.00%
Натрупана печалба/загуба	2249	2239	0.45%	5.90%
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>3 513</b>	<b>3 503</b>	<b>0.29%</b>	<b>9.21%</b>
<b>Пасиви</b>				
<b>Нетекущи пасиви</b>				
Дългосрочни заеми	22095	25006	-11.64%	57.93%
Отсрочени данъци, нетно	78	78	0.00%	0.20%
<b>Общо нетекущи пасиви</b>	<b>22 173</b>	<b>25 084</b>	<b>-11.61%</b>	<b>58.13%</b>
<b>Текущи пасиви</b>				
Краткосрочни заеми	8576	8589	-0.15%	22.48%
Търговски и други задължения	3881	3404	14.01%	10.17%
Задължения към свързани лица	1	1	0.00%	0.00%
<b>Общо текущи пасиви</b>	<b>12 458</b>	<b>11 994</b>	<b>3.87%</b>	<b>32.66%</b>
<b>Общо пасиви</b>	<b>34 631</b>	<b>37 078</b>	<b>-6.60%</b>	<b>90.79%</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>	<b>38 144</b>	<b>40 581</b>	<b>-6.01%</b>	<b>100.00%</b>

В края на четвъртото тримесечие на 2022г. собственият капитал е в размер на 3 513 хил. лв., което представлява повишение от 0.29% за периода.

Нетекущите пасиви намаляват с 11.61% през периода. Промяната се дължи на спад в дългосрочните заеми. Текущите пасиви се повишават с 3.87% до 12 458 хил. лв. Изменението се дължи основно на ръст в търговските и други задължения. Като цяло пасивите на групата намаляват с 6.60% до 34 631 хил. лв.

### 1.3 Анализ на Приходите и Разходите

Приходи / Разходи	Q4 2022 '000 лв.	Q4 2021 '000 лв.	Δ Q4 2022 / Q4 2021
Разходи за външни услуги	-140	-136	2.94%
Разходи за персонал	-73	-50	46.00%
<b>Резултат от оперативна дейност</b>	<b>-213</b>	<b>-186</b>	<b>14.52%</b>
Приходи от операции с финансови активи	1844	1676	10.02%
Разходи от операции с финансови активи	-1668	-1359	22.74%
Други финансови приходи и разходи, нетно	-13	-27	-51.85%
<b>Резултат от финансовата дейност</b>	<b>163</b>	<b>290</b>	<b>-43.79%</b>
<b>Печалба от преоценки и печалба от промяна в справедлива стойност, нетно</b>	<b>503</b>	<b>113</b>	<b>345.13%</b>
<b>Резултат от операции, с инвестиционни имоти</b>	<b>-269</b>	<b>-</b>	
<b>Печалба/Загуба преди данъци</b>	<b>184</b>	<b>217</b>	<b>-15.21%</b>
Разходи/Икономия за данъци	-	-	
<b>Печалба/Загуба за годината</b>	<b>184</b>	<b>217</b>	<b>-15.21%</b>
<b>Друг всеобхватен доход, нетно от данъци</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	
<b>Общо всеобхватен доход/ Всеобхватна загуба</b>	<b>184</b>	<b>217</b>	<b>-15.21%</b>

Към 31.12.2022г. групата на „СЕЛЕНА ХОЛДИНГ“ АД реализира резултат от оперативната дейност - загуба в размер на 213 хил. лв., с което представянето се влошава спрямо съпоставимия период през 2021г. поради ръст в разходите за дейността. От финансовата дейност групата е на печалба в размер на 163 хил. лв. Но увеличените разходи от операции с финансови активи, които не успяват да се компенсират от нарастването в приходите от операции с финансови активи, води до по-малък положителен резултат спрямо съпоставимия период. Резултатът от преоценки и от промяна в справедливата стойност групата е положителен, докато от операции с инвестиционни имоти се реализира загуба. За периода от началото на 2022г. групата излиза на печалба в размер на 184 хил. лв. при печалба от 217 хил. лв. година по-рано. Съответно, общата всеобхватна печалба от началото на годината е в размер на 184 хил. лв.

### 1.4 Анализ на Ликвидността

Показателите за ликвидност са количествени характеристики на способността на предприятието да изплаща текущите си задължения с краткотрайни активи (без разходите за бъдещи периоди).

Показатели за ликвидност	Q4 2022	Q3 2022
Текуща ликвидност	2.4194	2.3463
Бърза ликвидност	2.4194	2.3463
Незабавна ликвидност	0.3748	0.3541

Абсолютна ликвидност 0.0372 0.0178

В края на четвъртото тримесечие на 2022г. показателите за ликвидност на емитента се подобряват спрямо края на предходното тримесечие.

### 1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q4 2022	Q3 2022
Дългосрочен дълг/Активи	0.5813	0.6181
Общ дълг/Активи	0.9079	0.9137
Общ дълг/Собствен капитал	9.8580	10.5846
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	10.8580	11.5846

Към 31.12.2022г. разгледаните показатели за платежоспособност на емитента се подобряват спрямо края на предходното тримесечие.

## 2 Състояние на обезпечението на облигационната емисия.

За обезпечаване на всички вземания на облигационерите по главницата и лихвите на облигационния заем, Дружеството е сключило и поддържа застраховка „Облигационни емисии“ в полза на довереника на облигационерите в ЗАД Армеец, която покрива риска от неплащане.

Общата рискова експозиция на застраховката към момента на емитиране на облигациите е в размер на 25 219 228.96 лв., формирана от размера на главницата и всички дължими редовни лихви, включваща общ размер на главницата по облигациите от Емисията в размер на 20 млн. лв. и на лихвите по облигациите от Емисията в размер на 5 219 228.96 лв., определени съгласно приложимата стойност на 6-месечния EURIBOR плюс надбавката към 30.07.2021г. При промени в бъдеще на стойността на 6-месечния EURIBOR се извършват и съответни корекции в рисковата експозиция по застраховката отразяващи актуалния приложим лихвен процент и съответната дължима сума на лихвата по облигацията. Застраховката отговаря на изискванията на чл.100з, ал.4 от ЗППЦК и включва цялата номинална стойност на издадените облигации от Емисията, както и всички дължими редовни лихви. Полицата е със срок до 19.09.2030г.

ЗАД Армеец отговаря на изискванията за минимално ниво на кредитен рейтинг по чл. 34 ал.1 от Наредба 2 на КФН (<https://www.bcra-bg.com/bg/ratings/armeec-rating>). Кредитният рейтинг на дружеството е изготвен от БАКР - Агенция за кредитен рейтинг АД, която е регистрирана в съответствие с Регламент (ЕО) № 1060/2009.

## 3 Изразходване на средствата от облигационния заем.

Съгласно отчета на емитента и проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар, дружеството е изразходвало сумата от набрания облигационния заем в следните направления:

- 873 хил. лв. за развитие на групата на емитента чрез придобивания на дялови участия в капитала на компании от разнообразни икономически сектори, за подобряване на финансовите резултати на холдинговата структура;
- 1 752 хил. лв. за портфейлни инвестиции в дялови участия, с цел подобряване на финансовия резултат на холдинговото дружество чрез бъдеща препродажба;
- 10 763 хил. лв. за придобиване на други финансови инструменти и активи, за подобряване на финансовия резултат на холдинговото дружество в дългосрочен план;
- 5 634 хил. лв. за погасяване на задължения на холдинговото дружество или на негови дъщерни дружества;
- 727 хил. лв. за осигуряване на застрахователно покритие на емисията облигации по реда на чл. 100з от ЗППЦК.

Облигационният заем е издаден на 04.08.2021г. за период от 9 години с шестмесечни купонни плащания. Лихвеният процент по облигацията се формира от 6-месечен EURIBOR с надбавка 4.25%, но общо не по-малко от 3.50% годишно, при лихвена конвенция Реален брой дни в периода към Реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year). За първия шестмесечен период размерът на лихвата се формира от 6-месечния EURIBOR, валиден за третия работен ден преди емитирането на облигационния заем, и надбавка от 4.25%. Три работни дни преди падежа на всяко лихвено плащане се взема обявената за този ден стойност на 6-месечния EURIBOR и към нея се добавя надбавка от 4.25%. В случай, че така получената стойност е по-ниска от 3.50%, се прилага минималната стойност от 3.50% годишна лихва. Получената по описания метод лихва се фиксира и прилага съответно за предстоящия 6-месечен период, след което описаният алгоритъм се прилага отново. Размерът на лихвеното плащане за отделните 6-месечни периоди се изчислява като получената фиксирана стойност се прилага като проста лихва върху номиналната стойност на притежаваните облигации, съответно върху остатъчната главница, за отделните 6-месечни периоди, при закръгляне на дължимата сума до втория знак след десетичната запетая.

Датите на лихвените плащания са както следва: 04.02.2022 г.; 04.08.2022 г.; 04.02.2023 г.; 04.08.2023 г.; 04.02.2024 г.; 04.08.2024 г.; 04.02.2025 г.; 04.08.2025 г.; 04.02.2026 г.; 04.08.2026 г.; 04.02.2027 г.; 04.08.2027 г.; 04.02.2028 г.; 04.08.2028 г.; 04.02.2029 г.; 04.08.2029 г.; 04.02.2030 г.; 04.08.2030 г.

Главницата се амортизира както следва: 04.02.2025 г.-500 000 лв.; 04.08.2025 г.-500 000 лв.; 04.02.2026 г.-1 000 000 лв.; 04.08.2026 г.-1 000 000 лв.; 04.02.2027 г.-1 500 000 лв.; 04.08.2027 г.-1 500 000 лв.; 04.02.2028 г.-2 000 000 лв.; 04.08.2028 г.-2 000 000 лв.; 04.02.2029 г.-2 500 000 лв.; 04.08.2029 г.-2 500 000 лв.; 04.02.2030 г.-2 500 000 лв.; 04.08.2030 г.-2 500 000 лв.

Към края на отчетния период, за който се отнася доклада, всички падежирани вноски по емисията са платени. Към датата на настоящия доклад емитентът е забавил плащането на лихва с падеж 04.02.2023г.

#### **4 Финансови показатели.**

Емитентът е поел да спазва следните финансови показатели до пълното погасяване на облигационния заем:

-- Съотношение Пасиви/Активи: Максимална стойност на отношението пасиви към активи по консолидиран счетоводен баланс (сумата на текущи + нетекущи консолидирани пасиви отнесени към общата сума на консолидираните активите). Емитентът поема задължение през

периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение Пасиви/Активи не по-високо от 97%.

По данни от отчета на емитента за изпълнение на задълженията по облигациите към 31.12.2022г. стойността на показателя е 0.9079 (**90.79%**);

-- Коефициент на **Покритие на разходите за лихви**- Минимална стойност на коефициент на покритие на разходите за лихви Коефициентът се изчислява като печалбата от обичайната дейност (съгласно консолидиран отчет за всеобхватния доход), увеличена с консолидираните разходи за лихви, се разделя на консолидираните разходи за лихви. Стойността на печалбата и стойността на разходите за лихви по предходното изречение се определят за период, обхващащ последните 12 месеца на база публикувани финансови отчети на Емитента. Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношението Покритие на разходите за лихви не по-ниско от 1.05.

По данни от отчета на емитента за изпълнение на задълженията по облигациите към 31.12.2022г. стойността на показателя е **1.11**;

-- Коефициент на **Текуща ликвидност**: Текущата ликвидност се изчислява като общата сума на краткотрайните активи в консолидирания баланс се раздели на общата сума на краткотрайните пасиви. Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение на текущата ликвидност не по-ниско от 0.25.

По данни от отчета на емитента за изпълнение на задълженията по облигациите към 31.12.2022г. стойността на показателя е **2.42**.

Ако наруши 2 или повече от определените финансови съотношения, дружеството ще предприеме незабавни действия в срок до 6 месеца от настъпването на съответното обстоятелство да приведе показателите/съотношенията в съответствие с изискванията по-горе. Ако в този срок не се постигнат заложените параметри, Емитентът е длъжен незабавно да предложи на Общото събрание на облигационерите програма за привеждане в съответствие с изискванията.

## **5 Обстоятелства по чл. 100г, ал. 3 от ЗППЦК.**

Не са налице обстоятелства по чл.100г, ал.3 от ЗППЦК.

29.03.2023г.

Управител: д-р Я. Русинов

Управител: И. Петров