



ДОКЛАД
на „АБВ Инвестиции“ ЕООД
в качеството му на Довереник на облигационерите
на „СВЕТИ СВЕТИ КОНСТАНТИН И ЕЛЕНА ХОЛДИНГ“ АД
ISIN код на емисията: BG2100019236
Борсов код на емисията: SKEB
Емитент: „СВЕТИ СВЕТИ КОНСТАНТИН И ЕЛЕНА ХОЛДИНГ“ АД
Период: 01.10.2023 г.- 31.12.2023 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 „СВЕТИ СВЕТИ КОНСТАНТИН И ЕЛЕНА ХОЛДИНГ“ АД на 11.07.2023 г. През посочения период „АБВ Инвестиции“ ЕООД е спазвал задълженията си по чл.100ж от ЗППЦК като Довереник на облигационерите по посочената емисия облигации. Обобщена информация за това е представена в доклада по-долу.

1 Финансово състояние на емитента на облигациите.

През четвъртото тримесечие на 2023 г. „СВЕТИ СВЕТИ КОНСТАНТИН И ЕЛЕНА ХОЛДИНГ“ АД запазва предмета си 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; 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, 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, отчитане и съставяне на финансови отчети по реда на Закона за счетоводството.

Настоящият анализ на финансовото състояние на емитента е изготвен на база данните от консолидирания финансов отчет на „СВЕТИ СВЕТИ КОНСТАНТИН И ЕЛЕНА ХОЛДИНГ“ АД за посочения период.

1.1 Анализ на активите на „СВЕТИ СВЕТИ КОНСТАНТИН И ЕЛЕНА ХОЛДИНГ“ АД

Към 31.12.2023 г. активите на групата на „СВЕТИ СВЕТИ КОНСТАНТИН И ЕЛЕНА ХОЛДИНГ“ АД са в размер на 150 082 хил. лв. и отбелязват спад от 3.34% спрямо края на предходното тримесечие.

| Активи | Q4 2023 | Q3 2023 | Δ Q4 2023 | % от активите |
|--|-----------------|-----------------|------------------|--------------------------|
| | '000 лв. | '000 лв. | / Q3 2023 | към 31.12.2023 г. |
| Нетекущи активи | | | | |
| Нематериални активи | 608 | 616 | -1.30% | 0.41% |
| Имоти, машини и съоръжения | 109012 | 108169 | 0.78% | 72.63% |
| Инвестиционни имоти | 18191 | 18040 | 0.84% | 12.12% |
| Инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал | 1441 | 1129 | 27.64% | 0.96% |
| Репутация | 690 | 690 | 0.00% | 0.46% |
| Активи по отсрочени данъци | 1105 | 1028 | 7.49% | 0.74% |
| Общо нетекущи активи | 131 047 | 129 672 | 1.06% | 87.32% |
| Текущи активи | | | | |
| Материални запаси | 13576 | 16001 | -15.16% | 9.05% |
| Търговски и други вземания | 1212 | 4649 | -73.93% | 0.81% |
| Корпоративен данък за възстановяване | 3 | 3 | 0.00% | 0.00% |
| Вземания от свързани предприятия | 480 | 443 | 8.35% | 0.32% |
| Пари и парични еквиваленти | 3764 | 4506 | -16.47% | 2.51% |
| Общо текущи активи | 19 035 | 25 602 | -25.65% | 12.68% |
| Общо активи | 150 082 | 155 274 | -3.34% | 100.00% |

Нетекущите активи се увеличават с 1.06% спрямо предходното тримесечие и са в размер на 131 047 хил. лв. към 31.12.2023г. В основата на този ръст стоят имоти, машини и съоръжения, следвани от инвестициите отчитано по метода на собствения капитал и инвестиционните имоти. При текущите активи се наблюдава спад, като те намаляват с 25.65%. През последното тримесечие в текущите активи спад се забелязва в търговските и други вземания и материалните запаси. Паричните средства също намаляват.

1.2 Анализ на собствения капитал и пасивите на „СВЕТИ СВЕТИ КОНСТАНТИН И ЕЛЕНА ХОЛДИНГ“ АД

| Собствен капитал и пасиви | Q4 2023 | Q3 2023 | Δ Q4 2023 | % от СК и |
|---|-----------------|-----------------|------------------|----------------------|
| | '000 лв. | '000 лв. | / Q3 2023 | пасивите към |
| | | | | 31.12.2023 г. |
| Собствен капитал | | | | |
| Основен акционерен капитал | 2310 | 2310 | 0.00% | 1.54% |
| Преоценъчен резерв | 1512 | 1512 | 0.00% | 1.01% |
| Резерви | 6644 | 6571 | 1.11% | 4.43% |
| Неразпределена печалба/ Натрупана загуба | 15741 | 17562 | -10.37% | 10.49% |
| Общо капитал, отнасящ се до притежателите на собствен капитал на предприятието майка | 26 207 | 27 955 | -6.25% | 17.46% |
| Неконтролиращо участие | 9120 | 9106 | 0.15% | 6.08% |
| Общо собствен капитал | 35 327 | 37 061 | -4.68% | 23.54% |

| Пасиви | | | | |
|--|----------------|----------------|---------------|----------------|
| Нетекущи пасиви | | | | |
| Задължения по получени заеми | 67610 | 67270 | 0.51% | 45.05% |
| Нетекущи задължения към свързани лица | 7193 | 7159 | 0.47% | 4.79% |
| Търговски и други задължения | 1670 | 1673 | -0.18% | 1.11% |
| Пасиви по отсрочени данъци | 951 | 929 | 2.37% | 0.63% |
| Общо нетекущи пасиви | 77 424 | 77 031 | 0.51% | 51.59% |
| Текущи пасиви | | | | |
| Търговски и други задължения | 6589 | 10387 | -36.56% | 4.39% |
| Задължения по получени заеми | 7201 | 6997 | 2.92% | 4.80% |
| Задължения към свързани предприятия | 22472 | 22509 | -0.16% | 14.97% |
| Задължения към персонала и за социално осигуряване | 1069 | 1289 | -17.07% | 0.71% |
| Общо текущи пасиви | 37 331 | 41 182 | -9.35% | 24.87% |
| Общо пасиви | 114 755 | 118 213 | -2.93% | 76.46% |
| Общо собствен капитал и пасиви | 150 082 | 155 274 | -3.34% | 100.00% |

Към 31.12.2023г. общо собственият капитал на групата на „СВЕТИ СВЕТИ КОНСТАНТИН И ЕЛЕНА ХОЛДИНГ“ АД е в размер на 35 327 хил. лв., като се наблюдава спад от 4.68%, а пасивите на дружеството се понижават с 2.93% спрямо 30.09.2023г. и са в размер на 114 755 хил. лв. Нетекущите пасиви нямат съществена промяна спрямо края на предходното тримесечие. Текущите пасиви намаляват с 9.35%, като в абсолютна стойност най-голям спад има при търговските и други задължения.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

| Приходи / Разходи | Q4 2023 '000 лв. | Q4 2022 '000 лв. | Δ Q4 2023 / Q4 2022 |
|---|---------------------|---------------------|------------------------|
| Приходи от продажби | 36440 | 27720 | 31.46% |
| Други доходи | 692 | 2828 | -75.53% |
| Разходи за материали | -8120 | -9710 | -16.37% |
| Разходи за външни услуги | -7463 | -5725 | 30.36% |
| Разходи за персонала | -11891 | -9755 | 21.90% |
| Разходи за амортизации | -3141 | -2994 | 4.91% |
| Други оперативни разходи | -2061 | -743 | 177.39% |
| Отчетна стойност на продадените стоки | -690 | -534 | 29.21% |
| Изменение на запасите от продукцията и незавършено строителство | -2285 | -303 | 654.13% |
| Резултат от оперативна дейност | 1481 | 784 | 88.90% |

| | | | |
|--|--------------|--------------|----------------|
| Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти | 151 | 146 | 3.42% |
| Възникване и обратно проявление на очаквана кредитна загуба | 425 | -234 | -281.62% |
| Финансови приходи | - | 1 | -100.00% |
| Финансови разходи | -3449 | -2766 | 24.69% |
| Печалба/Загуба от инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал | -1135 | -982 | 15.58% |
| Печалба/ Загуба преди данъци | -2527 | -3051 | -17.17% |
| Приходи от/ Разходи за данъци | 34 | 76 | -55.26% |
| Печалба/ Загуба за периода | -2493 | -2975 | -16.20% |
| Друг всеобхватен доход за периода | 73 | 85 | -14.12% |
| Общо всеобхватен доход/ всеобхватна загуба, отнасяща се към: | -2420 | -2890 | -16.26% |
| <i>Притежатели на собствен капитал на дружеството майка</i> | -2432 | -2901 | |
| <i>Неконтролиращо участие</i> | 12 | 11 | |

Към 31.12.2023г. групата на „СВЕТИ СВЕТИ КОНСТАНТИН И ЕЛЕНА ХОЛДИНГ“ АД реализира нетен резултат от оперативната дейност за периода от началото на 2023г. печалба в размер на 1 481 хил. лв., спрямо реализираната печалба от 784 хил. лв. през съпоставимия период на 2022г. Приходите през периода бележат ръст. Оперативните разходи също ги следват, като при тях спад има само при разходите за материали. Финансовите разходи през периода се увеличават. Резултатът преди данъци е загуба в размер на 2 527 хил. лв., която все пак отбелязва подобрение със 17% спрямо загубата през съпоставимия период - 2022г. Общо всеобхватната загуба за 2023г. е 2 420 хил. лв., с около 16% по-малка от същата за 2022г.

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 2023 | Q3 2023 |
|--------------------------|---------|---------|
| Текуща ликвидност | 0.5099 | 0.6217 |
| Бърза ликвидност | 0.1462 | 0.2331 |
| Незабавна ликвидност | 0.1008 | 0.1094 |
| Абсолютна ликвидност | 0.1008 | 0.1094 |

Показателите за ликвидност на емитента се влошават през последното тримесечие.

1.5 Анализ на Платежоспособността

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

| Платежоспособност | Q4 2023 | Q3 2023 |
|---|---------|---------|
| Дългосрочен дълг/Активи | 0.5159 | 0.4961 |
| Общ дълг/Активи | 0.7646 | 0.7613 |
| Общ дълг/Собствен капитал | 3.2484 | 3.1897 |
| Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал) | 4.2484 | 4.1897 |

Към 31.12.2023г. показатели за платежоспособност на емитента се влошават спрямо предходното тримесечие.

2 Състояние на обезпечението на облигационната емисия.

За обезпечаване на вземането по главницата и всички дължими лихви по облигационния заем, при издаването на облигациите „СВЕТИ СВЕТИ КОНСТАНТИН И ЕЛЕНА ХОЛДИНГ“ АД бе сключило в полза на Довереника на облигационерите застраховка на всички плащания по облигационната емисия срещу риска от неплащане, в полза на довереника на облигационерите и на облигационерите по емисията като Застраховани, по смисъла на Кодекса за застраховане. Видът на застраховката бе „Облигационни емисии“, а общата рискова експозиция на застрахователната полица възлизаше на 11 539 183.80 лв. Срокът на полицата бе до 25.08.2031г.

На 29.11.2023г. бе проведено Общо събрание на облигационерите, на което бе взето решение за замяна на обезпечението- застраховката да бъде заменена от първа поред ипотeka на недвижими имоти. През месец Декември 2023г. се извършиха необходимите действия по учредяване на ипотеката, след което се пристъпи и към прекратяване на застраховката обезпечаваша емисията. Съответно, текущото обезпечение на Емисията е първа по ред договорна ипотeka върху недвижими имоти собственост на Емитента: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор № 10135.2569.313, с площ съгласно КККР 12634 кв. м, трайно предназначение на територията: урбанизирана, ведно с изградените в поземления имот сгради - описани като хотел „Русалка“ в графиката на кадастралните схеми, с два кадастрално нанесени подобекта, а именно: СГРАДА с идентификатор 10135.2569.313.1, със застроена площ по кадастрална карта от 541 кв. м; брой етажи: 2, предназначение: хотел; и СГРАДА с идентификатор 10135.2569.313.2, със застроена площ по кадастрална карта от 26 кв. м; брой етажи: 1, предназначение: хотел.

3 Изразходване на средствата от облигационния заем.

Съгласно отчета за изпълнение на задълженията на Емитента Дружеството е изразходвало по-голямата част от набрания облигационния заем в размер на 9 000 хил. лв., в следните направления, съгласно заложените цели в Решение от заседание на УС на Емитента от 06.07.2023 г. за издаването му:

- 7 630 хил. лв. за реструктуриране на задължения на Емитента и на компании от неговата икономическата група;
 - 170 хил. лв. финансиране на дейността на дружества от икономическата Група на Емитента;
 - 54 хил. лв. покриване на разходи по емитиране на облигационния заем.
- Останалите средства са налични по сметки на Дружеството.

Облигационният заем е издаден на 11.07.2023г. за период от 8 години с обща номинална и емисионна стойност в размер на 9 млн. лв. Лихвата се плаща на 6 месеца и съответно купонните плащания са 2 пъти годишно. Лихвеният процент е плаващ, формиран от 6-месечен EURIBOR с надбавка 1%, но не по-малко от 3.60% и не повече от 5.50% годишно при лихвена конвенция ISMA реален брой дни в периода към реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA -Year).

Амортизацията на главницата се извършва от четвъртата до осмата година по две плащания годишно на датите на лихвените плащания всяко на стойност от 900 хил. лв. Първите три години са гратисен период без погашения на главницата.

Към датата на настоящия доклад емитентът „СВЕТИ СВЕТИ КОНСТАНТИН И ЕЛЕНА ХОЛДИНГ“ АД е изплатил всички падежирали погасителни вноски по облигационния заем.

4 Финансови показатели.

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

-- Съотношение Пасиви/Активи: Максимална стойност на отношението пасивите към активите по счетоводен баланс (по консолидиран счетоводен баланс, сумата на текущи + нетекущи пасиви отнесени към общата сума на активите). Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение Пасиви/Активи не по-високо от 97 %.

По данни от отчета на емитента за изпълнение на задълженията по облигациите към 31.12.2023г. стойността на показателя е **0.7646 (76.46%)**;

-- 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 31.12.2023г. стойността на показателя е **1.43¹**;

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

По данни от отчета на емитента за изпълнение на задълженията по облигациите към 31.12.2023г. стойността на показателя е **0.51**.

В случай, че Емитентът изготвя консолидиран финансов отчет, коефициентите посочени по-горе се изчисляват на база на консолидирания финансов отчет. В противен случай коефициентите се изчисляват на база индивидуалния финансов отчет на дружеството.

¹ По наши изчисления ако показателят се калкулира на база „ЕБИТ/разходите за лихви“ стойността е 0.21

Ако наруши 2 или повече от 2 от определените финансови съотношения, Емитентът ще предприеме незабавни действия, които в срок до 6 месеца от настъпването на съответното обстоятелство да приведат 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. В случай, че общото събрание на облигационерите не одобри предложената от Емитента програма, той е длъжен да свика ново общо събрание на облигационерите, на което да предложи за приемане нова програма, изготвена с участието на Довереника на облигационерите и в съответствие с направените забележки/ препоръки от облигационерите на общото събрание, на което предложената програма е била отхвърлена.

При нарушение на финансовите съотношения Емитентът е длъжен да предприеме описаните по-горе действия за привеждането им в съответствие с поставените изисквания по отношение на стойностите им, но такова нарушение не води до предсрочна изискуемост на Облигационния заем. Също така, при определено нарушение на финансовите съотношения, Емитента е длъжен, както е посочено по-горе, да предложи програма за привеждане на съотношенията в съответствие с изискванията и да спазва вече одобрена от облигационерите подобна програма, но ако по някаква причина не предприеме такива действия, това не води до предсрочна изискуемост на заема.

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

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

28.03.2024г.

Управител: д-р Я. Русинов

Управител: И. Петров