



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: 01.01.2024 г.- 31.03.2024 г.

Настоящия доклад е изготвен в съответствие с изискванията на чл. 100ж, ал. 1, т. 3 от Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), в изпълнение на задълженията на „АБВ Инвестиции“ ЕООД в качеството му на Довереник на облигационерите по емисия корпоративни облигации, емитирани от „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 първото тримесечие на 2024 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 31.03.2024 г. активите на групата на „СВЕТИ СВЕТИ КОНСТАНТИН И ЕЛЕНА ХОЛДИНГ“ АД са в размер на 149 783 хил. лв. и отбелязват спад от 0.32% спрямо края на предходното тримесечие.

Активи	Q1 2024	Q4 2023	Δ Q1 2024	% от активите
	‘000 лв.	‘000 лв.	/ Q4 2023	към 31.03.2024 г.
Нетекущи активи				
Нематериални активи	609	608	0.16%	0.41%
Имоти, машини и съоръжения	107280	107815	-0.50%	71.62%
Инвестиционни имоти	18278	18278	0.00%	12.20%
Инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал	1007	1325	-24.00%	0.67%
Репутация	690	690	0.00%	0.46%
Активи по отсрочени данъци	1219	1219	0.00%	0.81%
Общо нетекущи активи	129 083	129 935	-0.66%	86.18%
Текущи активи				
Материални запаси	15654	14990	4.43%	10.45%
Търговски и други вземания	1693	1032	64.05%	1.13%
Корпоративен данък за възстановяване	-	3	-100.00%	0.00%
Вземания от свързани предприятия	621	480	29.38%	0.41%
Пари и парични еквиваленти	2732	3825	-28.58%	1.82%
Общо текущи активи	20 700	20 330	1.82%	13.82%
Общо активи	149 783	150 265	-0.32%	100.00%

Нетекущите активи намаляват с 0.66% спрямо предходното тримесечие и са в размер на 129 083 хил. лв. към 31.03.2024г. В основата на този ръст стоят имоти, машини и съоръжения, следвани от инвестициите отчитано по метода на собствения капитал. При текущите активи се наблюдава ръст, като те нарастват с 1.82%. През последното тримесечие в текущите активи спад се забелязва в паричните средства, като той се покрива изцяло от ръста в търговските и други вземания и материалните запаси.

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

Собствен капитал и пасиви	Q1 2024	Q4 2023	Δ Q1 2024	% от СК и
	‘000 лв.	‘000 лв.	/ Q4 2023	пасивите към
				31.03.2024 г.
Собствен капитал				
Основен акционерен капитал	2310	2310	0.00%	1.54%
Преоценъчен резерв	1497	1497	0.00%	1.00%
Резерви	6644	6644	0.00%	4.44%
Неразпределена печалба/ Натрупана загуба	12745	15756	-19.11%	8.51%
Общо капитал, отнасящ се до притежателите на собствен капитал на предприятието майка	23 196	26 207	-11.49%	15.49%
Неконтролиращо участие	9107	9113	-0.07%	6.08%
Общо собствен капитал	32 303	35 320	-8.54%	21.57%

Пасиви**Нетекущи пасиви**

Задължения по получени заеми	67427	67305	0.18%	45.02%
Нетекущи задължения към свързани лица	7228	7193	0.49%	4.83%
Търговски и други задължения	1703	1732	-1.67%	1.14%
Пасиви по отсрочени данъци	968	968	0.00%	0.65%
Общо нетекущи пасиви	77 326	77 198	0.17%	51.63%

Текущи пасиви

Търговски и други задължения	9376	6709	39.75%	6.26%
Задължения по получени заеми	6962	7501	-7.19%	4.65%
Задължения към свързани предприятия	22992	22480	2.28%	15.35%
Задължения към персонала и за социално осигуряване	824	1057	-22.04%	0.55%
Общо текущи пасиви	40 154	37 747	6.38%	26.81%
Общо пасиви	117 480	114 945	2.21%	78.43%
Общо собствен капитал и пасиви	149 783	150 265	-0.32%	100.00%

Към 31.03.2024г. общо собственият капитал на групата на „СВЕТИ СВЕТИ КОНСТАНТИН И ЕЛЕНА ХОЛДИНГ“ АД е в размер на 32 303 хил. лв., като поради реализираната загуба се наблюдава спад от 8.54%, а пасивите на дружеството се повишават с 2.21% спрямо 31.12.2023г. и са в размер на 117 480 хил. лв. Нетекущите пасиви нямат съществена промяна спрямо края на предходното тримесечие. Текущите пасиви се увеличават с 6.38%, като в абсолютна стойност най-голям ръст има при търговските и други задължения.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

Приходи / Разходи	Q1 2024	Q1 2023	Δ Q1 2024
	'000 лв.	'000 лв.	/ Q1 2023
Приходи от продажби	3222	1979	62.81%
Други доходи	30	166	-81.93%
Разходи за материали	-792	-753	5.18%
Разходи за външни услуги	-1016	-784	29.59%
Разходи за персонала	-2036	-1398	45.64%
Разходи за амортизации	-826	-725	13.93%
Други оперативни разходи	-178	-159	11.95%
Отчетна стойност на продадените стоки	-145	-131	10.69%
Резултат от оперативна дейност	-1741	-1805	-3.55%
Финансови разходи	-958	-746	28.42%
Печалба/Загуба от инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал	-318	-289	10.03%
Резултат от финансова дейност	-1276	-1035	23.29%

Печалба/ Загуба преди данъци	-3017	-2840	6.23%
Приходи от/ Разходи за данъци	-	-	
Печалба/ Загуба за периода	-3017	-2851	5.82%

Към 31.03.2024г. групата на „СВЕТИ СВЕТИ КОНСТАНТИН И ЕЛЕНА ХОЛДИНГ“ АД реализира нетен резултат от оперативната дейност за периода от началото на 2024г. загуба в размер на 1 741 хил. лв., спрямо реализираната загуба от 1 805 хил. лв. през съпоставимия период на 2023г. Приходите през периода бележат ръст. Оперативните разходи също ги следват, но с по-малка сума. Финансовите разходи през периода се увеличават. Резултатът преди данъци е загуба в размер на 3 017 хил. лв., която се задълбочава спрямо загубата през съпоставимия период на 2023г. Общо всеобхватната загуба от началото на 2024г. е 3 017 хил. лв., с 5.82% по-голяма от същата за 2023г.

1.4 Анализ на Ликвидността

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

Показатели за ликвидност	Q1 2024	Q4 2023
Текуща ликвидност	0.5155	0.5386
Бърза ликвидност	0.1257	0.1415
Незабавна ликвидност	0.0680	0.1013
Абсолютна ликвидност	0.0680	0.1013

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	Q1 2024	Q4 2023
Дългосрочен дълг/Активи	0.5163	0.5137
Общ дълг/Активи	0.7843	0.7649
Общ дълг/Собствен капитал	3.6368	3.2544
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	4.6368	4.2544

Към 31.03.2024г. 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 обезпечаваща 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:

- 8 026 хил. лв. за реструктуриране на задължения на Емитента и на компании от неговата икономическата група, в т.ч. 7 500 хил. лв. за погасяване на банков кредит и 526 хил. лв. използвани за частично погасяване на получени търговски заеми от дружеството-майка;
 - 766 хил. лв. финансиране на дейността на дружества от икономическата Група на Емитента;
 - 130 хил. лв. за придобиване на търговско вземане от дъщерното дружество Азалия I ЕАД;
 - 78 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 31.03.2024г. стойността на показателя е 0.7843 (**78.43%**);

-- 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 31.03.2024г. стойността на показателя е **0.17**;

-- 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 31.03.2024г. стойността на показателя е **0.52**.

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.

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.

13.06.2024г.

Управител: д-р Я. Русинов

Управител: И. Петров