



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: 01.10.2024 г.- 31.12.2024 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 „СЕЛЕНА ХОЛДИНГ“ АД на 04.08.2021 г. През посочения период ИП „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 2024г. 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 лицензи 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 31.12.2024 г. активите на групата на „СЕЛЕНА ХОЛДИНГ“ АД са в размер на 53 289 хил. лв., или с 11.13% по-малко от активите в края на предходното тримесечие.

Активи	Q4 2024 '000 лв.	Q3 2024 '000 лв.	Δ Q4 2024 / Q3 2024	% от активите към 31.12.2024 г.
Нетекущи активи				
Инвестиционни имоти	5469	4336	26.13%	10.26%
Дългосрочни финансови активи	3367	3367	0.00%	6.32%
Репутация	52	52	0.00%	0.10%
Предплатени разходи	364	384	-5.21%	0.68%

Общо нетекущи активи	9 252	8 139	13.67%	17.36%
Текущи активи				
Търговски и други вземания	37498	33329	12.51%	70.37%
Краткосрочни финансови активи	5958	5900	0.98%	11.18%
Пари и парични еквиваленти	502	504	-0.40%	0.94%
Предплатени разходи	79	79	0.00%	0.15%
Общо текущи активи	44 037	39 812	10.61%	82.64%
Общо активи	53 289	47 951	11.13%	100.00%

Към края на четвъртото тримесечие на 2024г. нетекущите активи нарастват с 13.67%. Промяната се дължи на ръст в инвестиционните имоти. През разглеждания период текущите активи на групата се повишават с 10.61%. Промяната се дължи основно на ръст при търговските и други вземания.

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

Собствен капитал и пасиви	Q4 2024	Q3 2024	Δ Q4 2024	% от СК и
	‘000 лв.	‘000 лв.	/ Q3 2024	пасивите към
				31.12.2024 г.
Собствен капитал				
Акционерен капитал	908	908	0.00%	1.70%
Резерви	7697	7697	0.00%	14.44%
Натрупана печалба/загуба	3486	2518	38.44%	6.54%
Общо собствен капитал	12 091	11 123	8.70%	22.69%
Пасиви				
Нетекущи пасиви				
Дългосрочни заеми	22515	23100	-2.53%	42.25%
Отсрочени данъци, нетно	118	118	0.00%	0.22%
Общо нетекущи пасиви	22 633	23 218	-2.52%	42.47%
Текущи пасиви				
Краткосрочни заеми	16596	13083	26.85%	31.14%
Търговски и други задължения	1944	499	289.58%	3.65%
Задължения към свързани лица	25	28	-10.71%	0.05%
Общо текущи пасиви	18 565	13 610	36.41%	34.84%
Общо пасиви	41 198	36 828	11.87%	77.31%
Общо собствен капитал и пасиви	53 289	47 951	11.13%	100.00%

В края на четвъртото тримесечие на 2024г. собственият капитал е в размер на 12 091 хил. лв., което представлява повишение от 8.70% за периода. Този ръст се дължи на положителното изменение във финансовия резултат.

Нетекущите пасиви през периода спадат с 2.52% поради спад в дългосрочните заеми. Текущите пасиви нарастват с 36.41% до 18 565 хил. лв. Изменението се дължи основно на ръст в

краткосрочните заеми и в търговските и други задължения. Като цяло пасивите на групата нарастват с 11.87% до 41 198 хил. лв.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

Приходи / Разходи	Q4 2024 '000 лв.	Q4 2023 '000 лв.	Δ Q4 2024 / Q4 2023
Разходи за външни услуги	-253	-197	28.43%
Разходи за персонал	-124	-76	63.16%
Резултат от оперативна дейност	-377	-273	38.10%
Приходи от операции с финансови активи	2021	2031	-0.49%
Разходи от операции с финансови активи	-1958	-2005	-2.34%
Други финансови приходи и разходи, нетно	-27	-15	80.00%
Резултат от финансовата дейност	36	11	227.27%
Резултат от преоценки и от промяна в справедлива стойност, нетно	239	458	-47.82%
Резултат от операции с инвестиционни имоти	1183	-	
Печалба/Загуба преди данъци	1081	196	451.53%
Разходи/Икономия за данъци	-	-21	-100%
Печалба/Загуба за годината	1081	175	517.71%
Общо всеобхватен доход/ Всеобхватна загуба	1081	175	517.71%

Към 31.12.2024г. групата на „СЕЛЕНА ХОЛДИНГ“ АД реализира резултат от оперативната дейност - загуба в размер на 377 хил. лв., с което представянето се влошава спрямо съпоставимия период през 2023г. поради ръст в разходите за дейността. От финансовата дейност групата е на печалба в размер на 36 хил. лв. Леко намаляват приходите от операции с финансови активи, но разходите от операции с финансови активи намаляват с по-голяма сума спрямо съпоставимия период. В резултат финансовата дейност излиза на положителна територия. Групата отчита резултат от операции с инвестиционни имоти печалба в размер 1 183 хил. лв. Съответно, за периода от началото на 2024г. групата излиза на печалба в размер на 1 081 хил. лв. при печалба от 175 хил. лв. година по-рано.

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 2024	Q3 2024
Текуща ликвидност	2.3720	2.9252
Бърза ликвидност	2.3720	2.9252
Незабавна ликвидност	0.3480	0.4705
Абсолютна ликвидност	0.0270	0.0370

В края на четвъртото тримесечие на 2024г. показателите за ликвидност на емитента се влошават спрямо края на предходното тримесечие.

1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q4 2024	Q3 2024
Дългосрочен дълг/Активи	0.4247	0.4842
Общ дълг/Активи	0.7731	0.7680
Общ дълг/Собствен капитал	3.4073	3.3110
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	4.4073	4.3110

Към 31.12.2024г. повечето от разгледаните показатели за платежоспособност на емитента се влошават спрямо края на предходното тримесечие. Подоброение отчитаме при показателя Дългосрочен дълг/Активи.

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://bcra.eu/bg/companies/zad-armeec>). Кредитният рейтинг на дружеството е изготвен от БАКР - Агенция за кредитен рейтинг АД, която е регистрирана в съответствие с Регламент (ЕО) № 1060/2009.

3 Изразходване на средствата от облигационния заем.

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. От издаването до падежа на 04.08.2023г. лихвеният процент по облигацията се формираше 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). С решение на Общото събрание на облигационерите проведено на 18.07.2023г. е взето решение за промяна на приложимия лихвен процент. Съответно, след падежна дата 04.08.2023 г. лихвеният процент по облигациите се променя на плаващ годишен лихвен процент равен на сумата от **6-месечния EURIBOR + надбавка от 1.50 % (150 базисни точки), но общо не по-малко от 3.00 % и не повече от 6.00 % годишно**, при лихвена конвенция Реален брой дни в периода към Реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year). 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 150 базисни точки (1.50%), като общата стойност на сбора им не може да надвишава 6.00% годишно. В случай, че така получената стойност е по-ниска от 3.00%, се прилага минималната стойност от 3.00% 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 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 31.12.2024г. всички падежирали суми по емисията са изплатени. Към датата на настоящия доклад емитентът е забавил плащането на сумите с падеж 04.02.2025г.

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 активи). 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 31.12.2024г. стойността на показателя е 0.7731 (**77.31%**);

-- 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 31.12.2024г. стойността на показателя е **1.55**;

-- 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 31.12.2024г. стойността на показателя е **2.37**.

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.

27.03.2025г.

Управител: д-р Я. Русинов

Управител: И. Петров