



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: 01.10.2024 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 „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 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 31.12.2024 г. активите на групата на „СВЕТИ СВЕТИ КОНСТАНТИН И ЕЛЕНА ХОЛДИНГ“ АД са в размер на 156 394 хил. лв. и отбелязват ръст от 1.35% спрямо 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				
Нематериални активи	554	574	-3.48%	0.35%
Имоти, машини и съоръжения	110608	106521	3.84%	70.72%
Инвестиционни имоти	17781	18278	-2.72%	11.37%
Инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал	1384	2524	-45.17%	0.88%
Репутация	690	690	0.00%	0.44%
Активи по отсрочени данъци	1340	1216	10.20%	0.86%
Общо нетекущи активи	132 357	129 803	1.97%	84.63%
Текущи активи				
Материални запаси	19660	18999	3.48%	12.57%
Търговски и други вземания	1807	2802	-35.51%	1.16%
Вземания от свързани предприятия	256	488	-47.54%	0.16%
Пари и парични еквиваленти	2314	2213	4.56%	1.48%
Общо текущи активи	24 037	24 502	-1.90%	15.37%
Общо активи	156 394	154 305	1.35%	100.00%

Нетекущите активи нарастват с 1.97% спрямо предходното тримесечие и са в размер на 132 357 хил. лв. към 31.12.2024г. В основата на този ръст стоят Имоти, машини и съоръжения. При текущите активи се наблюдава спад, като те намаляват с 1.9%. През последното тримесечие в текущите активи спад се наблюдава при търговските вземания и вземанията от свързани лица, докато ръст се забелязва в материалните запаси, следвани от паричните средства.

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

Собствен капитал и пасиви	Q4 2024 '000 лв.	Q3 2024 '000 лв.	Δ Q4 2024 / Q3 2024	% от СК и пасивите към 31.12.2024 г.
Собствен капитал				
Основен акционерен капитал	3310	3310	0.00%	2.12%
Преоценъчен резерв	1497	1497	0.00%	0.96%
Резерви	27671	27616	0.20%	17.69%
Неразпределена печалба/ Натрупана загуба	14779	18691	-20.93%	9.45%
Общо капитал, отнасящ се до притежателите на собствен капитал на предприятието майка	47 257	51 114	-7.55%	30.22%
Неконтролиращо участие	9101	9105	-0.04%	5.82%
Общо собствен капитал	56 358	60 219	-6.41%	36.04%
Пасиви				
Нетекущи пасиви				
Задължения по получени заеми	69004	65754	4.94%	44.12%

Нетекущи задължения към свързани лица	9433	7297	29.27%	6.03%
Търговски и други задължения	1785	1747	2.18%	1.14%
Пасиви по отсрочени данъци	965	968	-0.31%	0.62%
Общо нетекущи пасиви	81 187	75 766	7.15%	51.91%
Текущи пасиви				
Търговски и други задължения	7831	8042	-2.62%	5.01%
Задължения по получени заеми	8446	6338	33.26%	5.40%
Задължения към свързани предприятия	1450	2697	-46.24%	0.93%
Задължения към персонала и за социално осигуряване	1122	1243	-9.73%	0.72%
Общо текущи пасиви	18 849	18 320	2.89%	12.05%
Общо пасиви	100 036	94 086	6.32%	63.96%
Общо собствен капитал и пасиви	156 394	154 305	1.35%	100.00%

Към 31.12.2024г. общо собственият капитал на групата на „СВЕТИ СВЕТИ КОНСТАНТИН И ЕЛЕНА ХОЛДИНГ“ АД е в размер на 56 358 хил. лв., като се наблюдава спад от 6.41%, който се дължи на негативното изменение във финансовия резултат. Пасивите на дружеството се понижават с 6.32% спрямо 30.09.2024г. и са в размер на 100 036 хил. лв. Нетекущите пасиви нарастват със 7.15% спрямо края на предходното тримесечие, основно в частта задължения по получени заеми и нетекущи задължения към свързани лица. Текущите пасиви нарастват с 2.89%, като ръст има при задълженията по получени заеми, докато задълженията към свързани лица и другите задължения намаляват.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

Приходи / Разходи	Q4 2024 '000 лв.	Q4 2023 '000 лв.	Δ Q4 2024 / Q4 2023
Приходи от продажби	34042	36891	-7.72%
Други доходи	1290	660	95.45%
Разходи за материали	-7268	-8069	-9.93%
Разходи за външни услуги	-7833	-7450	5.14%
Разходи за персонала	-12507	-11941	4.74%
Разходи за амортизации	-3207	-3119	2.82%
Други оперативни разходи	-1213	-1896	-36.02%
Отчетна стойност на продадените стоки	-920	-678	35.69%
Изменение на запасите от продукцията и незавършено строителство	-	-2320	-100.00%
Резултат от оперативна дейност	2384	2078	14.73%
Финансови приходи	3	-	
Финансови разходи	-3541	-3450	2.64%

Печалба/Загуба от инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал	59	-1251	-104.72%
Резултат от финансова дейност	-3479	-4701	-25.99%
Печалба/ Загуба преди данъци	-1095	-2623	-58.25%
Приходи от/ Разходи за данъци	106	123	-13.82%
Печалба/ Загуба за периода	-989	-2500	-60.44%
Общо всеобхватен доход /всеобхватна загуба, отнасяща се към:	-989	-2500	-60.44%
<i>Притежатели на собствен капитал на дружеството майка</i>	<i>-977</i>	<i>-2505</i>	
<i>Неконтролиращо участие</i>	<i>-12</i>	<i>5</i>	

Към 31.12.2024г. групата на „СВЕТИ СВЕТИ КОНСТАНТИН И ЕЛЕНА ХОЛДИНГ“ АД реализира нетен резултат от оперативната дейност за периода от началото на 2024г. печалба в размер на 2 384 хил. лв., спрямо реализираната печалба от 2 078 хил. лв. през съпоставимия период на 2023г. Приходите през периода бележат спад. Оперативните разходи нарастват, като се наблюдава спад в разходите за материали и другите оперативни разходи. Финансовите разходи през периода се увеличават. Отчита се положителен ефект от участието в печалбата на асоциираните и съвместните предприятия. Резултатът преди данъци е загуба в размер на 1 095 хил. лв., като наблюдаваме подобрение спрямо загубата от 2 623 хил. лв. през съпоставимия период на 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	Q4 2024	Q3 2024
Текуща ликвидност	1.2752	1.3374
Бърза ликвидност	0.2322	0.3004
Незабавна ликвидност	0.1228	0.1208
Абсолютна ликвидност	0.1228	0.1208

Показателите за текуща и бърза ликвидност на емитента се влошават през последното тримесечие. Подобрение отбелязваме в незабавната и абсолютната ликвидност.

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	0.5191	0.4910
Общ дълг/Активи	0.6396	0.6097
Общ дълг/Собствен капитал	1.7750	1.5624
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	2.7750	2.5624

Към 31.12.2024г. показателите 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:

- 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.

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 31.12.2024г. стойността на показателя е 0.6396 (**63.96%**);

-- 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 **0.67**;

-- 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 31.12.2024г. стойността на показателя е **1.28**.

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.

27.03.2025г.

Управител: д-р Я. Русинов

Управител: И. Петров