



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: 01.01.2025 г.- 31.03.2025 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 2025 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 31.03.2025 г. активите на групата на „СВЕТИ СВЕТИ КОНСТАНТИН И ЕЛЕНА ХОЛДИНГ“ АД са в размер на 157 612 хил. лв. и отбелязват ръст от 0.79% спрямо края на предходното тримесечие.

Активи	Q1 2025 '000 лв.	Q4 2024 '000 лв.	Δ Q1 2025 / Q4 2024	% от активите към 31.03.2025 г.
Нетекущи активи				
Нематериални активи	539	555	-2.88%	0.34%
Имоти, машини и съоръжения	111630	111006	0.56%	70.83%
Инвестиционни имоти	17785	17785	0.00%	11.28%
Инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал	573	1289	-55.55%	0.36%
Репутация	690	690	0.00%	0.44%
Активи по отсрочени данъци	1402	1402	0.00%	0.89%
Общо нетекущи активи	132 619	132 727	-0.08%	84.14%
Текущи активи				
Материални запаси	17797	19277	-7.68%	11.29%
Търговски и други вземания	2603	1798	44.77%	1.65%
Корпоративен данък за възстановяване	-	3	-100.00%	0.00%
Вземания от свързани предприятия	392	257	52.53%	0.25%
Пари и парични еквиваленти	4201	2313	81.63%	2.67%
Общо текущи активи	24 993	23 648	5.69%	15.86%
Общо активи	157 612	156 375	0.79%	100.00%

Нетекущите активи намаляват с 0.08% спрямо предходното тримесечие и са в размер на 132 619 хил. лв. към 31.03.2025г. В основата на този спад стоят инвестициите, отчитани по метода на собствения капитал, които почти в голяма степен се неутрализират с ръст при Имоти, машини и съоръжения. При текущите активи се наблюдава ръст, като те нарастват с 5.69%. През последното тримесечие в текущите активи увеличение се наблюдава при паричните средства, търговските вземания и вземанията от свързани лица, докато спад се наблюдава в материалните запаси.

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

Собствен капитал и пасиви	Q1 2025 '000 лв.	Q4 2024 '000 лв.	Δ Q1 2025 / Q4 2024	% от СК и пасивите към 31.03.2025 г.
Собствен капитал				
Основен акционерен капитал	3310	3310	0.00%	2.10%
Преоценъчен резерв	1497	1497	0.00%	0.95%
Резерви	27671	27671	0.00%	17.56%
Неразпределена печалба/ Натрупана загуба	13394	14687	-8.80%	8.50%
Общо капитал, отнасящ се до притежателите на собствен капитал на предприятието майка	45 872	47 165	-2.74%	29.10%
Неконтролиращо участие	9095	9101	-0.07%	5.77%
Общо собствен капитал	54 967	56 266	-2.31%	34.87%

Пасиви**Нетекущи пасиви**

Задължения по получени заеми	66304	69003	-3.91%	42.07%
Нетекущи задължения към свързани лица	9487	9433	0.57%	6.02%
Търговски и други задължения	1782	1785	-0.17%	1.13%
Пасиви по отсрочени данъци	1000	1000	0.00%	0.63%
Общо нетекущи пасиви	78 573	81 221	-3.26%	49.85%

Текущи пасиви

Търговски и други задължения	13915	7846	77.35%	8.83%
Задължения по получени заеми	6621	8461	-21.75%	4.20%
Задължения към свързани предприятия	2606	1450	79.72%	1.65%
Задължения към персонала и за социално осигуряване	930	1131	-17.77%	0.59%
Общо текущи пасиви	24 072	18 888	27.45%	15.27%
Общо пасиви	102 645	100 109	2.53%	65.13%
Общо собствен капитал и пасиви	157 612	156 375	0.79%	100.00%

Към 31.03.2025г. общо собственият капитал на групата на „СВЕТИ СВЕТИ КОНСТАНТИН И ЕЛЕНА ХОЛДИНГ“ АД е в размер на 54 967 хил. лв., като се наблюдава спад от 2.31%, който се дължи основно на негативното изменение във финансовия резултат. Пасивите на дружеството се повишават с 2.53% спрямо 31.12.2024г. и са в размер на 102 645 хил. лв. Нетекущите пасиви намаляват с 3.26% спрямо края на предходното тримесечие, основно в частта задължения по получени заеми. Текущите пасиви нарастват с 27.45%, като ръст има при търговските и други задължения, следвани от задълженията към свързани лица. Задълженията по получени заеми и задълженията към персонала и социалното осигуряване намаляват.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

Приходи / Разходи	Q1 2025 '000 лв.	Q1 2024 '000 лв.	Δ Q1 2025 / Q1 2024
Приходи от продажби	7431	3222	130.63%
Други доходи	255	30	750.00%
Разходи за материали	-1036	-792	30.81%
Разходи за външни услуги	-1225	-1016	20.57%
Разходи за персонала	-2304	-2036	13.16%
Разходи за амортизации	-832	-826	0.73%
Други оперативни разходи	-250	-178	40.45%
Отчетна стойност на продадените стоки	-179	-145	23.45%
Изменение на запасите от продукцията и незавършено строителство	-1579	-	
Резултат от оперативна дейност	281	-1741	-116.14%

Финансови разходи	-864	-958	-9.81%
Печалба/Загуба от инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал	-716	-318	125.16%
Резултат от финансова дейност	-1580	-1276	23.82%
Печалба/ Загуба преди данъци	-1299	-3017	-56.94%
Печалба/ Загуба за периода	-1299	-3017	-56.94%

Към 31.03.2025г. групата на „СВЕТИ СВЕТИ КОНСТАНТИН И ЕЛЕНА ХОЛДИНГ” АД реализира нетен резултат от оперативната дейност за периода от началото на 2025г. печалба в размер на 281 хил. лв., спрямо реализираната загуба от 1 741 хил. лв. през съпоставимия период на 2024г. Приходите през периода бележат ръст и са основната причина за положителния резултат за периода. Оперативните разходи нарастват, като се наблюдава спад в разходите за материали и другите оперативни разходи, като се отчита и негативно изменение на запасите от продукция и незавършено производство. Финансовите разходи през периода намаляват, но се отчита засилване на негативния ефект от участието в загубата на асоциираните и съвместните предприятия. Резултатът преди данъци е загуба в размер на 1 299 хил. лв., като наблюдаваме подобрене спрямо загубата от 3 017 хил. лв. през съпоставимия период на 2024г.

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 2025	Q4 2024
Текуща ликвидност	1.0383	1.2520
Бърза ликвидност	0.2989	0.2314
Незабавна ликвидност	0.1745	0.1225
Абсолютна ликвидност	0.1745	0.1225

Повечето от показателите за ликвидност на емитента се подобряват през последното тримесечие. Влошава се текущата ликвидност.

1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q1 2025	Q4 2024
Дългосрочен дълг/Активи	0.4985	0.5194
Общ дълг/Активи	0.6513	0.6402
Общ дълг/Собствен капитал	1.8674	1.7792
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	2.8674	2.7792

Към 31.03.2025г. повечето показатели за платежоспособност на емитента се влошават спрямо предходното тримесечие. Подобрява се показателя Дългосрочен дълг/Активи.

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.

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 31.03.2025г. стойността на показателя е 0.6513 (**65.13%**);

-- 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 31.03.2025г. стойността на показателя е **1.16**;

-- 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 31.03.2025г. стойността на показателя е **1.04**.

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.

20.06.2025г.

Управител: д-р Я. Русинов

Управител: И. Петров