



“СВЕТИ СВЕТИ КОНСТАНТИН И ЕЛЕНА ХОЛДИНГ“ АД

**РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ
ЧАСТ II ОТ ПРОСПЕКТА ЗА ПЪРВИЧНО ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА
1 000 000 (ЕДИН МИЛИОН) БРОЯ АКЦИИ
ОТ УВЕЛИЧЕНИЕТО НА КАПИТАЛА
ISIN BG11SVVAAT11**

**ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК
ЦЕНТРАЛНА КООПЕРАТИВНА БАНКА АД**




Настоящият Регистрационен документ съдържа цялата информация за „Свети Свети Константин и Елена Холдинг“ АД, необходима на инвеститорите за точна оценка на икономическото и финансовото състояние, активите и пасивите, финансовите резултати, перспективите за развитие на дружеството, както и за вземане на решение за инвестиране в емитираните от Дружеството акции, включително основните рискове, свързани с Дружеството и дейността му. В интерес на инвеститорите е да се запознаят с Регистрационния документ, както и с Документа за предлаганите ценни книжа на „Свети Свети Константин и Елена Холдинг“ АД (Част III от Проспекта), преди да вземат инвестиционно решение.

Настоящия Регистрационен документ е изготвен според изискванията на чл. 6, параграф 3 от Регламент (ЕС) 2017/1129 на Европейския парламент и Съвета и на Приложение 3 от Делегиран Регламент (ЕС) 2019/980 на Европейската комисия.

07 Февруари 2024 г.

ИНВЕСТИТОРИТЕ МОГАТ ДА ПОЛУЧАТ И ДА СЕ ЗАПОЗНАЯТ С ПРОСПЕКТА, КАКТО И ДА ПОЛУЧАТ ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ПО НЕГО В ОФИСИТЕ НА:

<p>⇒ ЕМИТЕНТА</p> 	<p>СВЕТИ СВЕТИ КОНСТАНТИН И ЕЛЕНА ХОЛДИНГ АД гр. Варна, к. к. “Свети Свети Константин и Елена” Административна сграда Миглена Добрева Тел. (+359) 52 383 949, от 9.30 – 17.00 ч. E-mail: m.dobрева@stconstantine.bg</p>
<p>⇒ ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК</p> 	<p>„Централна Кооперативна банка” АД гр. София, бул. „Цариградско шосе” №87 тел.: (+359) 2 92 34 720, от 9.00 до 17.00 e-mail: inv.banking@ccbank.bg</p>

Проспектът за публично предлагане на обикновени акции на „Свети Свети Константин и Елена Холдинг” АД се състои от 3 документа: (Част I) Резюме на проспекта, (Част II) Регистрационен документ и (Част III) Документ за предлаганите ценни книжа.

Регистрационният документ съдържа съществената за вземането на инвестиционно решение информация за Дружеството, а Документът за предлаганите ценни книжа - информация за публично предлаганите обикновени акции.

Инвеститорите могат да се запознаят с Проспекта и от „Българска фондова борса” АД.

Инвестирането в предлаганите обикновени акции е свързано с определени рискове. Вж. т. 3 „Рискови фактори” от Регистрационния документ, както и т. 2 „Рискови фактори” от Документа за предлаганите ценни книжа.

Най-често използвани съкращения:

- Емитента, Дружеството или Холдинга – „Свети Свети Константин и Елена Холдинг” АД
- Групата – „Свети Свети Константин и Елена Холдинг” АД и неговите дъщерни дружества
- КФН или Комисията – Комисията за финансов надзор
- БФБ или Борсата – „Българска фондова борса” АД
- НСИ – Национален статистически институт
- ОСА – Общо събрание на акционерите
- ЦД – „Централен депозитар” АД
- БНБ – Българска народна банка
- УС – Управителен съвет
- НС – Надзорен съвет

Съдържание

1. ОТГОВОРНИ ЛИЦА, ИНФОРМАЦИЯ ОТ ТРЕТИ СТРАНИ, ДОКЛАДИ НА ЕКСПЕРТИ И ОДОБРЕНИЕ ОТ КОМПЕТЕНТНИЯ ОРГАН	5
1.1. Лица, отговарящи за информацията, дадена в регистрационния документ	5
1.2. Декларация от лицата, отговарящи за регистрационния документ	5
1.3. Доклади от експерти	6
1.4. Информация от трети страни	6
1.5. Одобрение от компетентния орган	7
2. ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ	7
2.1. Информация за одиторите	7
3. РИСКОВИ ФАКТОРИ	7
3.1. Несистематични рискове	8
3.2. Систематични рискове	14
4. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА	17
4.1. История и развитие на Емитента	17
5. ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ	18
5.1. Основни дейности	18
5.2. Инвестиции	19
6. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ	20
6.1. Основните актуални тенденции в производството, продажбите, материалните запаси, разходите и продажните цени от края на последната финансова година до датата на регистрационния документ	20
6.2. Всяка значителна промяна във финансовото състояние на групата след края на последния финансов период, за който е публикувана финансовата информация до датата на Регистрационния документ	20
6.3. Информация за всякакви известни тенденции, колебания, изисквания, ангажменти или събития, които е вероятно да имат значителен ефект върху перспективите на Емитента най-малко за текущата финансова година	20
7. ПРОГНОЗА ИЛИ ОЦЕНКА ЗА ПЕЧАЛБАТА	21
8. АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ И ВИСШ РЪКОВОДЕН СЪСАВ	21
8.1. Имената и служебните адреси на лицата, техните функции в рамките на емитента, както и информация за основните дейности от значение за този емитент, които те извършват извън него	21

8.2.	Потенциални конфликти на интереси	25
9.	МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ	25
9.1.	Акционери, притежаващи над 5 на сто от акциите с право на глас	25
9.2.	Различни права на глас на мажоритарните акционери на Емитента	26
9.3.	Лица, които упражняват контрол върху Емитента	26
9.4.	Договорености за промяна в контрола на Емитента	29
10.	СДЕЛКИ МЕЖДУ СВЪРЗАНИ ЛИЦА	29
11.	ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ ЗА АКТИВИТЕ И ПАСИВИТЕ, ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ, ПЕЧАЛБИТЕ И ЗАГУБИТЕ НА ЕМИТЕНТА.....	30
11.1.	Историческа финансова информация.....	30
11.2.	Одитирана историческа годишна финансова информация	35
11.3.	Правни и арбитражни производства.....	38
11.4.	Значителна промяна във финансовото състояние на емитента	38
11.5.	Проформа финансова информация.....	38
11.6.	Политика по отношение на дивидентите.....	38
12.	ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ	39
12.1.	Информация за акционерния капитал	39
13.	НОРМАТИВНО ИЗИСКУЕМИ ОПОВЕСТЯВАНИЯ	40
14.	ДОГОВОРИ ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ	42
15.	НАЛИЧНИ ДОКУМЕНТИ.....	42

Вие трябва да разчитате само на информацията, която се съдържа в този Проспект. „Свети Свети Константин и Елена Холдинг” АД не е оторизирал никое лице да Ви предоставя различна информация. В допълнение, Вие следва да имате предвид, че информацията в Проспекта е актуална към датата на заглавната му страница.

1. ОТГОВОРНИ ЛИЦА, ИНФОРМАЦИЯ ОТ ТРЕТИ СТРАНИ, ДОКЛАДИ НА ЕКСПЕРТИ И ОДОБРЕНИЕ ОТ КОМПЕТЕНТНИЯ ОРГАН

1.1. Лица, отговарящи за информацията, дадена в регистрационния документ

Представляващите Емитента „Свети Свети Константин и Елена Холдинг” АД:

- **Елена Косева Косева** – Изпълнителен директор;
- **Ивелина Кънчева Шабан** - Изпълнителен директор;

Лицата, представляващи ИП „ЦКБ” АД:

- **Сава Маринов Стойнов** - Изпълнителен Директор;
- **Никола Стефанов Кедев** - Изпълнителен Директор;

С подписите си на последната страница на настоящия документ горепосочените лица декларират, че:

- Просpektът съответства на изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129, глава шеста от ЗППЦК и актовете по прилагането им;
- са положили всички разумни грижи да се уверят, че информацията, съдържаща се в документа за регистрация, доколкото им е известно, отговаря на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл.

1.2. Декларация от лицата, отговарящи за регистрационния документ

С подписите си върху Декларацията по чл. 89д, ал. 6 във връзка с ал. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (*Приложение №1 към Проспекта*) следните лица:

1.2.1. Членовете на Управителния съвет на Дружеството:

- **Елена Косева Косева** – Изпълнителен директор;
- **Ивелина Кънчева Шабан** - Изпълнителен директор;
- **Милчо Петков Близнаков** - член на Управителния съвет;

Членовете на Управителния съвет на Дружеството отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Проспекта.

1.2.2. Съставителите на финансовите отчети на Дружеството:

Валентина Нейкова Василева, в качеството си на лице по чл. 17, ал. 1 от Закона за счетоводството, отговаря солидарно с предходните лица за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в годишните консолидирани финансови отчети на Дружеството за 2021 г. и 2022 г.

СВЕТИ СВЕТИ КОНСТАНТИН И ЕЛЕНА ХОЛДИНГ АД

Росен Христов Бонев, в качеството си на лице по чл. 17, ал. 1 от Закона за счетоводството, отговаря солидарно с предходните лица за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в уведомлението за финансовото състояние на Дружеството на консолидирана основа по чл. 100о¹, ал. 2 от ЗППЦК, съдържащо финансови справки към 30.09.2023 г.

1.2.3. Одиторите, проверили и заверили годишните консолидирани финансови отчети на Дружеството:

Одиторско дружество „Грант Торнтон” ООД, със седалище и адрес на управление гр. София, бул. “Черни връх” № 26, член на ИДЕС, регистрация № 032, представлявано от управителя и регистриран одитор, отговорен за одита, **Марий Георгиев Апостолов**, проверил и заверил годишните консолидирани финансови отчети на Дружеството за 2021 г. и 2022 г.

Регистрираният одитор отговарят солидарно за вредите, причинени от одитираните от тях финансови отчети.

1.2.4. Представляващите упълномощения инвестиционен посредник „ЦКБ” АД:

- **Сава Маринов Стойнов** - Изпълнителен Директор;
- **Никола Стефанов Кедев** - Изпълнителен Директор;

Представляващите упълномощения инвестиционен посредник „ЦКБ” АД, вписано в Търговския регистър с ЕИК 831447150, със седалище и адрес на управление гр. София, бул. „Цариградско шосе” №87, отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Проспекта.

ДЕКЛАРИРАТ, че:

са положили всички разумни грижи да се уверят, че информацията, съдържаща се в регистрационния документ, доколкото им е известно, е вярна и пълна.

1.3. Доклади от експерти

В настоящия Регистрационен документ не са използвани изявления и доклади (включително по искане на Емитента) от експерти, извън лицата посочени в настоящия раздел 1.

1.4. Информация от трети страни

Навсякъде в Проспекта, където е използвана информация с посочен източник трета страна, тази информация е точно възпроизведена, доколкото Емитентът е осведомен и е могъл да провери от информацията, публикувана от тази трета страна и не са били пропуснати никакви факти, които биха направили възпроизведената информация неточна или подвеждаща.

В настоящия Документ са използвани данни на Емитента, както и информация от следните

други източници (трети лица):

- НСИ – статистика от сайта на НСИ (www.nsi.bg);
- БНБ – статистика от сайта на БНБ (www.bnb.bg);
- Министерство на финансите – статистика от сайта на Министерство на финансите (www.minfin.bg), включително статистика относно кредитния рейтинг на България, присъден от Moody's, Standard & Poor's и Fitch;
- Агенция по заетостта (АЗ) – статистика от сайта www.az.government.bg;
- Eurostat – статистика от сайта <http://ec.europa.eu/eurostat>;
- БФБ – информация от сайта на БФБ (www.bse-sofia.bg);
- Комисия за финансов надзор (www.fsc.bg);

1.5. Одобрение от компетентния орган

Комисията за финансов надзор (в качеството ѝ на компетентен орган за Република България, съгласно Регламент (ЕС) 2017/1129 на Европейския парламент и Съвета) е потвърдила и одобрила Проспекта, включващ този Регистрационен документ, Документ за предлаганите ценни книжа и Резюме с решение № ... - от 2024 г., което не е препоръка за инвестиране в предлаганите ценни книжа, нито това одобрение следва да се разглежда като утвърждаване на Емитента.

Комисията за финансов надзор не носи отговорност за верността на съдържащите се в документа данни.

Комисията за финансов надзор одобрява настоящия Проспект единствено ако отговаря на наложените с Регламент (ЕС) 2017/1129 стандарти за пълнота, разбираемост и съгласуваност.

Регистрационния документ е изготвен като част от опростен проспект, в съответствие с чл. 14 на Регламент (ЕС) 2017/1129.

2. ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ

2.1. Информация за одиторите

„Грант Торнтон” ООД, чрез управителя и регистриран одитор, отговорен за одита, Марий Георгиев Апостолов (член на ИДЕС, с рег. No 0488) е проверил и заверил годишните консолидирани финансови отчети на Емитента за 2021 г. и 2022 г. „Грант Торнтон” ООД е със седалище и адрес на управление гр. София, бул. “Черни връх” № 26 и членува в следните професионални органи: Институт на дипломираните експерт-счетоводители в България (ИДЕС). “Грант Торнтон” ООД е регистрирано през 1998 г. с рег. №32 в публичния регистър на одиторските дружества на ИДЕС.

3. РИСКОВИ ФАКТОРИ

Преди да инвестират в акции на „Свети Свети Константин и Елена Холдинг” АД, потенциалните инвеститори трябва внимателно да преценят рисковите фактори, посочени в този раздел, в допълнение на другата информация, съдържаща се в Проспекта. Дружеството не

може да гарантира постигането на определени резултати. Всеки един от описаните рискови фактори може да окаже съществено негативно влияние върху дейността на Дружеството, а част от рисковете са извън възможностите за контрол или противодействие от негова страна. Ако някой от рисковете, описани по-долу, се осъществи, това може да има значителен негативен ефект върху дейността на Дружеството, резултатите от неговата дейност или финансовото му състояние. Ако това доведе до намаляване на пазарната цена на акциите, инвеститорите могат да загубят частично или изцяло своите инвестиции.

Рисковете и несигурностите, описани по-долу, не са единствените, пред които е изправено Дружеството. Допълнителни рискове и други несигурни събития, които понастоящем не са известни или се считат за несъществени, могат също да имат значителен неблагоприятен ефект върху дейността му.

Последователността в представянето на рисковите фактори по категории отразява виждането на ръководството относно значимостта им към датата на Проспекта (отрицателното им въздействие върху Емитента), както и вероятността те да се случат на практика.

Рисковете могат да бъдат разделени по различни критерии в зависимост от техния характер, проявление, особености на Дружеството, промени в неговия капитал и възможността рискът да бъде елиминиран или не. Практическо приложение в конкретния случай намира разделянето на рисковете в зависимост от възможността или невъзможността риска да бъде преодолян, респективно елиминиран. Този критерий разделя рисковете на систематични и несистематични:

Систематични рискове – рискове, които зависят от общите колебания в икономиката като цяло. Емитентът не би могъл да влияе върху тях, но може да ги отчете и да се съобразява с тях;

Несистематични рискове – представляват частта от общия инвестиционен риск. Те са специфични за самото Дружество и отрасъла, в който то осъществява дейността си, т.е. съществуват възможности за тяхното управление.

3.1. Несистематични рискове

Рискове свързани със стопанската дейност

Основните приходи на Групата са реализирани от туризъм и съпътстващи туризма дейности и всяко неблагоприятно развитие на този отрасъл ще се отрази много негативно върху приходите и резултатите от дейността

Основния риск за Групата е свързан с възможността за намаляване на платежоспособното търсене на предлаганите туристически услуги. Технологичните промени (навлизане на пазара на платформи като Booking.com, Airbnb и др.), агресивността на мениджмънта, силната конкуренция са сред факторите които оказват въздействие върху туристическия отрасъл. След като през последните години преди появата на пандемията от COVID-19 туристическия сектор бе във възход, България се утвърди като желана дестинация за милиони туристи от цял свят (основно от Европа). Основните страни конкуренти в региона са Гърция и Турция. Ако по някаква/някакви причина/причини търсенето на туристически услуги намалее (както например през 2020 г.), това ще се отрази много негативно върху генерираните приходи и резултатите от дейността на Групата.

Свети Свети Константин и Елена Холдинг е дружество с холдингов профил и влошаване на оперативните резултати, финансовото състояние и перспективите пред дейността на дъщерните дружества може да има неблагоприятен ефект върху резултатите от дейността и финансовото му състояние

Тъй като Емитента развива отчасти дейността си чрез дружествата в които инвестира, неговото финансово състояние, оперативни резултати и перспективи са зависими от състоянието, резултатите и перспективите на дъщерните му дружества. Способността на Дружеството да продължава да инвестира в растежа на Групата собствени средства, както и да заплаща дивиденди на акционерите, ако бъде взето решение за това от Общото събрание на Емитента, ще зависи от редица фактори, свързани с дъщерните му дружества, включително размера на печалбите и паричните им потоци.

Групата може да не успее да финансира планираните си капиталови разходи и инвестиции

Групата е собственик на значителни дълготрайни материални активи и нейния бизнес изисква известни капиталови и инвестиционни разходи. Групата на Свети Свети Константин и Елена Холдинг очаква част от тези разходи да бъдат финансирани от собствени средства на Групата. При неблагоприятна икономическа конюнктура и настъпване на други неблагоприятни събития може да се наложи финансиране на тези разходи преимуществено от външни източници. Няма сигурност дали външно финансиране ще може да бъде привлечено при приемливи условия. Може да се наложи Групата да редуцира капиталови разходи и инвестиции, което би засегнало неблагоприятно оперативните резултати и финансовото състояние на Групата.

Успехът на Групата зависи от нейния т.нар. “ключов” персонал. Ако Групата не успее да привлече и задържи опитни и квалифицирани кадри, нейният бизнес може да пострада

Бизнесът на Групата е зависим в известна степен от приноса на определен брой лица, участващи в управителните и контролни органи и висшия мениджмънт на Емитента и на неговите дъщерни дружества. Няма сигурност, че услугите на този “ключов” персонал ще бъдат и за в бъдеще на разположение на Групата. Конкуренцията в България и на европейския пазар между работодателите от финансовия и други сектори за качествен персонал е сериозна. Успехът на Групата ще зависи, отчасти, от нейната способност да задържа и мотивира тези лица. Невъзможността на Групата да поддържа достатъчно опитен и квалифициран персонал за мениджърски, оперативни и технически позиции може да има значителен неблагоприятен ефект върху дейността на Групата, оперативните резултати и финансовото ѝ състояние. Понастоящем Групата не поддържа застраховка “ключов персонал”.

Групата може да избере неподходяща пазарна стратегия

Бъдещите печалби и икономическата стойност на Групата зависят от стратегията, избрана от управленския екип на Емитента и дъщерните му дружества. Изборът на неподходяща пазарна стратегия може да доведе до загуби или пропуснати ползи. Групата на Свети Свети Константин и Елена Холдинг се стреми да управлява стратегическия риск чрез непрекъснато наблюдение на изпълнението на своята стратегия и резултати, за да реагира възможно най-бързо, ако са необходими промени в стратегията. Неподходящите или забавени промени в стратегията на Групата биха могли да имат значителен неблагоприятен ефект върху

нейната дейност, оперативните ѝ резултати и финансово състояние.

Риск от промяна в контрола на Дружеството

Към датата на Проспекта Дружеството има акционер който го контролира. В бъдеще, в акционерната структура на Дружеството могат да се включат и други акционери, включително да бъде променен контрола върху Дружеството. При евентуално такова събитие, няма гаранция, че новия контролиращ акционер няма да промени стратегията за развитие на Дружеството. Това от своя страна може да има неблагоприятен ефект върху бизнеса на Групата, финансовото ѝ състояние или резултатите от дейността.

Ако бъдещото развитие на дейността на Дружеството е неблагоприятно, това може да се отрази негативно по отношение на паричните му потоци и Дружеството може да има затруднения да погасява своите задължения

Способността на Дружеството да погасява своите задължения е в зависимост от възможността му да генерира в бъдеще достатъчни положителни нетни парични потоци. Ако то не успее да прави това плащанията към различните кредитори могат да бъдат съществено забавени, а при наличието на определени обстоятелства, дори да не бъдат изобщо извършени, което от своя страна би имало изключително неблагоприятен ефект върху финансовото състояние на Групата и резултатите от дейността.

Риск от сключване на сделки със свързани лица при условия, различаващи се от пазарните

„Свети Свети Константин и Елена Холдинг” АД е дружество – майка в своята група, която включва дъщерни дружества, които по този начин се третират като свързани лица с Емитента, тъй като са под негов контрол. Освен това Свети Свети Константин и Елена Холдинг има и други свързани лица – ключовият управленски персонал, мажоритарният акционер, асоциирано предприятие, асоциирани и дъщерни предприятия на дружеството-майка на Емитента. Всички сделки на Емитента със свързани лица са сключени при пазарни условия. Въпреки че мениджмънтът на Емитента очаква, че всички бъдещи сделки или споразумения ще бъдат сключвани при условия не по-лоши за „Свети Свети Константин и Елена Холдинг” АД от тези, при които то може да сключи сделки с несвързани лица, не е изключено да възникнат конфликти на интереси между Емитента и други свързани лица.

Бързият растеж на Групата може да бъде предизвикателство за нейните системи за операционен, административен и финансов контрол

Очаква се темпът на растеж и разширяването на дейността на Групата да продължи, подкрепени и от евентуалното успешно увеличение на капитала, и съответно да нараства и необходимостта от осигуряване на по-големи управленски и оперативни ресурси. Няма сигурност, че системите за оперативен и финансов контрол на Групата на Свети Свети Константин и Елена Холдинг ще могат да продължат да функционират по начин, подходящ да поддържа и управлява ефективно бъдещия растеж.

Рискове пред които са изправени дъщерните дружества

Посочените по-долу специфични за дъщерните дружества в Групата рискове не са единствените, пред които дъщерните дружества на Емитента са изправени. Допълнителни рискове и други несигурни събития, които понастоящем не са известни или се считат за несъществени, могат също да имат значителен неблагоприятен ефект върху дейността им.

Освен това, повечето описани в тази глава рискове за Емитента са валидни и за дъщерните му дружества. В съответствие със своята основна дейност дружествата от Групата на Емитента са изложени на рискове пред туристическия сектор като цяло или на рискове пред дейността по проектиране, изграждане и въвеждане в експлоатация на инвестиционни имоти с различно предназначение. Рисковете пред дружествата от туристическия сектор съвпадат с тези описани по-горе и касаещи стопанската дейност на Групата.

Намаление на пазарните цени на недвижимите имоти

Намалението на пазарните цени на недвижимите имоти е основният риск, влияещ върху бъдещите приходи от продажба на притежаваните от Групата имоти. Поради тази причина пазарните цени на недвижимата собственост оказват значително влияние върху рентабилността на Дружеството. Едно евентуално понижаване на пазарните цени на недвижимите имоти би довело до намаляване на реализираната капиталова печалба при продажбата на имотите и би оказало негативно влияние върху цената на акциите на Дружеството.

Увеличаване на цените на строителството

Евентуално увеличаване на цените на строителните материали ще доведе до повишаване себестойността на недвижимите имоти, като при равни други условия това би се отразило негативно върху рентабилността на Групата.

Намаление на равнището на наемите

Приходите на Дружеството от наеми на недвижими имоти са зависими от равнището на наемите в подсекторите на пазара на недвижими имоти. Следователно, намаление на наемните равнища се отразява негативно на приходите на Групата, при увеличение на наемните равнища се повишават и приходите. При равни други условия, това оказва негативно, съответно позитивно влияние върху финансовия резултат на Групата.

Неликвидни инвестиции

За инвестициите в недвижими имоти е характерна по-голямата трудност, а понякога и невъзможност имотите да бъдат продадени бързо и с минимални транзакционни разходи на текущата пазарна цена. Поради това Групата ще разполага с ограничени възможности за извършване на бързи промени в портфейла си от недвижими имоти в отговор на изменения в икономическите и други условия. Няма гаранция, че Групата ще успее своевременно да продаде недвижими имоти или че продажната им цена ще осигури очакваната рентабилност.

Финансови рискове

Ликвиден риск

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация Групата да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. Провежда се консервативна политика по управление на ликвидността, чрез която постоянно се поддържа оптимален ликвиден запас парични средства и добра способност на финансиране на стопанската си дейност. Текущо матуритетът и своевременното осъществяване на плащанията

СВЕТИ СВЕТИ КОНСТАНТИН И ЕЛЕНА ХОЛДИНГ АД

се следи от финансовия отдел като се поддържа ежедневна информация за наличните парични средства и предстоящите плащания. За свободните средства се обмисля краткосрочно инвестиране при най-добри лихвени равнища.

Балансовите стойности на финансовите активи и пасиви на Групата могат да бъдат представени в следните категории:

Финансови активи – балансови стойности	2022	2021
	‘000 лв.	‘000 лв.
Финансови активи отчитани по амортизирана стойност:		
Вземания от свързани лица	50	101
Търговски и други вземания	516	1 089
Пари и парични еквиваленти	3 656	2 329
Общо финансови активи	4 222	3 519

Финансови пасиви – балансови стойности	2022	2021
	‘000 лв.	‘000 лв.
Финансови пасиви отчитани по амортизирана стойност:		
Получени заеми	61 466	57 954
Задължения към свързани лица	34 866	25 879
Търговски задължения	2 664	1 614
Задължения за лихви по заеми	240	471
Лизинг	13	55
Задължение по получени облигационни заеми	-	2 191
Общо финансови пасиви	99 249	88 164

Към 31.12.2022 г. и 31.12.2021 г. договорните недеривативни активи и пасиви на Групата, са обобщени по остатъчен матуритет спрямо договорния матуритет. Стойностите представени в този анализ представляват недисконтирани парични потоци по договорите и най-ранната дата, на която вземането, респективно задължението, е изискуемо. Сумите съдържат главници и лихви.

31 декември 2022 г.	До 1 месец	До 12	От 1 до 5	Над 5	Общо
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.
Финансови активи					
Вземания по търговски разчети	566	-	-	-	566
Парични средства и еквиваленти	3 656	-	-	-	3 656
Общо	4 222				4 222

31 декември 2022 г.	До 1 месец	До 12	От 1 до 5	Над 5	Общо
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.
Финансови пасиви					
Задължения по получени заеми	250	11 332	76 725	12 745	101 052
Задължения за лихви по заеми	240	-	-	-	240
Задължения към доставчици	2 539	293	-	-	2 832
Задължения по финансов лизинг	5	8	-	-	13
Общо	3 034	11 633	76 725	12 745	104 137

СВЕТИ СВЕТИ КОНСТАНТИН И ЕЛЕНА ХОЛДИНГ АД

31 декември 2021 г.	До 1 месец	До 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 години	Общо
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.
Финансови активи					
Вземане по предоставени заеми	-	98	-	-	98
Вземания по търговски разчети	1 092	-	-	-	1 092
Парични средства и еквиваленти	2 329	-	-	-	2 329
Общо	3 421	98	-	-	3 519

31 декември 2021 г.	До 1 месец	До 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 години	Общо
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.
Финансови пасиви					
Задължения по облигационни заеми	-	548	1 643	-	2 191
Задължения по получени заеми	325	6 752	57 916	24 994	89 987
Задължения за лихви по заеми	397	-	74	-	471
Задължения към доставчици	1 368	246	-	-	1 614
Задължения по финансов лизинг	4	41	12	-	57
Общо	2 094	7 587	59 645	24 994	94 320

Риск за лихвено обвързаните парични потоци

Като цяло Групата има значителна част лихвоносни активи и пасиви, изразяващи се в предоставени и получени заеми. Лихвоносните финансови активи са договорени основно при фиксиран лихвен процент, а финансовите пасиви са обвързани с договорен лихвен процент, формиран от EURIBOR плус надбавка. Групата текущо наблюдава и анализира експозиция си спрямо промените в лихвените равнища. Симулират се различни сценарии на рефинансиране, подновяване на съществуващи позиции и алтернативно финансиране. На база тези сценарии се измерва и ефекта върху финансовия резултат и собствения капитал при промяна на лихвения процент.

Ценови риск

Групата е изложена на ценови риск поради дейността си в строителния сегмент и сегментите пряко свързани с туристическите услуги, както и към инвестициите си в инвестиционни имоти отчитани по справедлива стойност. Относно финансовите рискове, свързани с промените в цените на строителните и туристическите услуги, очакванията на ръководството са цените на пазара да се стабилизират. Групата редовно извършва преразглеждане на цените, преценявайки необходимостта от активно управление на финансовия риск. Ценовата политика е функция от три основни фактора – структура на разходите, цени на конкуренти и покупателна възможност на потребителите. За минимизиране на тяхното влияние Групата прилага основно подход на оптимизиране на разходите и гъвкава маркетингова и ценова политика.

Кредитен риск

Кредитният риск е основно рискът, при който клиентите и другите контрагенти на Групата няма да бъдат в състояние да изплатят изцяло и в обичайно предвидените срокове

дължимите от тях суми по заеми, търговски и други вземания.

Основните финансови активи на Групата носители на кредитен риск са парични средства в банкови сметки (текущи депозити), вземания по предоставени заеми, вземания от клиенти и други краткосрочни вземания.

За ограничаване на кредитния риск по текущи и срочни депозити в банки, Групата е възприела политика да разпределя и инвестира свободните си парични средства в различни финансови институции в България, с висока репутация и доказан стабилитет.

Голяма част от услугите и наемите се предплащат, а продажбите на жилища са по предварителни договори с уговорени схеми на плащане. Независимо, че е налице известна концентрация на кредитен риск, той е минимизиран чрез подбор на търговските партньори, текущ контрол на събираемостта на вземанията и договаряне на предпазни клаузи в търговските взаимоотношения. Финансово – счетоводния отдел извършва ежедневен преглед, равнение и анализ на несъбраните вземания, както и получените постъпления.

3.2. Систематични рискове

Общите (систематични) рискове се отнасят до всички стопански субекти в страната и са резултат от външни фактори, върху които „Свети Свети Константин и Елена Холдинг” АД не може да оказва влияние. Основните методи за ограничаване на влиянието на тези рискове са събиране и анализиране на текущата информация и прогнозиране на бъдещото развитие по отделни и общи показатели.

Макроикономически риск

Това е рискът от макроикономически сътресения, които могат да се отразят на икономическия растеж, доходите на населението, търсенето и предлагането, печалбите на икономическите субекти и др. Тенденциите в макроикономическата обстановка влияят на пазарното представяне и на крайните резултати от дейността на всички сектори в икономиката.

По данни на НСИ, след като през 2020 г. бе регистриран спад на БВП на България от 4.0%, породен главно от пандемията Covid-19, икономиката на страната е нараснала с 7.6% през 2021 г. и по актуализирани данни с 3.9% през 2022 г. В последната си икономическа прогноза (есенна) Европейската комисия предвижда забавяне на растежа на икономиката на ЕС от 3.5% през 2022 г. до 0.6% през 2023 г. и ръст през 2024 г. в размер на 1.3%. Есенната икономическа прогноза предвижда ръст на БВП на България в размер на 2.0% през 2023 г. и 1.8 % през 2024 г.

Всеки икономически спад би се отразил неблагоприятно на потреблението и оттам на доходите на почти всички стопански агенти, включително и на Групата.

Риск, свързан с безработицата

Рискът, свързан с безработицата е свързан с намаляване на реалната покупателна сила на част от икономическите субекти (по този начин и на реалното съвкупно търсене в икономиката) в резултат на спада при търсенето на труд. Спадът на търсенето на трудови ресурси на пазара

може да е в резултат на структурни промени в икономиката, поради навлизането на икономическия цикъл в кризисна фаза, поддържане на изкуствено високи нива на работните заплати и др.

Коефициентът на безработица регистрира постоянно подобряване през последните години преди пандемията от COVID-19, като се понижи до 4.2% в края на 2019 г. Тази тенденция бе прекъсната през 2020 г., като по данни на НСИ коефициентът се покачи до 5.1%, а през 2021 г. – до 5.3%. След края на пандемията безработицата се понижи отново и през 2022 г. достигна 4.3%. При условие, че поради различни обстоятелства, безработицата отново започне да расте, това би се отразило негативно на търсенето на предлаганите от Дружеството стоки и услуги, което би засегнало неблагоприятно оперативните резултати и финансовото състояние.

Инфлационен риск

Рискът от увеличение на инфлацията е свързан с намаляването на реалната покупателна сила на икономическите субекти и евентуалната обезценка на активите, деноминирани в местна валута.

Системата на валутен борд в България контролира паричното предлагане, но други външни и вътрешни фактори (напр. повишаването на цената на петрола и другите природни суровини, цената на трудовите ресурси и др.) могат да окажат натиск в посока на увеличение на ценовите нива. Присъединяването на страната ни към ЕС също оказва натиск за доближаване на ценовите равнища към тези на останалите страни от ЕС (конвергенция), т.е. инфлацията в страната е по-висока от средния темп на инфлация в страните, членки на ЕС. През 2019 г. инфлацията се ускорява в сравнение с предходната година, като средногодишното увеличение на потребителските цени достига 2.8% и 3.1% за 2018 г. и 2019 г., респективно. През 2020 г. има забавяне до 1.7%, след което нараства до 3.3% през 2021 г., за да достигне 15.3% през 2022 г. По последни данни на НСИ средногодишната инфлация за 2023 г. се понижава до 9.5%

Политически риск

Това е рискът, произтичащ от политическите процеси в страната – риск от политическа дестабилизация, промени в управлението, в законодателната политика, икономическата политика, данъчната система. Политическият риск е в пряка зависимост от вероятността за промени в неблагоприятна посока на водената от правителството политика. В резултат би възникнала опасност от негативни промени в бизнес климата.

В конкретния момент България е в ситуация на проведени поредни предсрочни парламентарни избори през 2023 г. Избраният в резултат на проведените избори парламент гласува кабинет на двете най-големи парламентарно представени сили с премиер на ротационен принцип. Въпреки липсата на очаквания за сериозни сътресения и значителни промени в провежданата политика, несигурността относно бъдещото управление на страната е съществен риск, който може да повлияе на икономическото развитие на страната.

Кредитен риск

Кредитният риск представлява вероятността от влошаване на международния кредитен рейтинг на България. Нисък кредитен рейтинг на страната може да доведе до по-високи лихвени нива, по-тежки условия за финансиране на търговските дружества, в това число и на Емитента.

Дългосрочният кредитен рейтинг на България (източник: МФ) в чуждестранна и местна валута по скалата на Standard & Poor's е BBB. За последно, на 29.11.2019 г. рейтингът бе повишен от BBB- на BBB. На 24.11.2023 г. Standard & Poor's рейтингът бе потвърден, а перспективата бе повишена от стабилна на положителна.

На 09.10.2020 г. рейтинговата агенция Moody's последно повиши кредитния рейтинг на Република България от Baa2 с положителна перспектива на Baa1 със стабилна перспектива за дългосрочните държавни ценни книжа. Moody's потвърди дългосрочния кредитен рейтинг Baa1 със стабилна перспектива на 03.02.2023 г.

Според скалата на Fitch, дългосрочният кредитен рейтинг на България в местна и чуждестранна валута е BBB с положителна перспектива (за последно рейтингът бе повишен през декември 2017 г. с една степен, а през февруари 2021 г. бе повишена и перспективата – от стабилна на положителна). На 27.10.2023 г. Fitch потвърди дългосрочния кредитен рейтинг в местна и чуждестранна валута BBB с положителна перспектива.

Валутен риск

Валутният риск произтича от промяна на курса на лева спрямо чуждестранни валути, в които стопанските субекти осъществяват своя бизнес. Българският лев е обвързан с еврото в съотношение 1.95583 лева за 1 евро в условията на валутен борд. Колебанията на валутните курсове променя (подобрява или влошава) реализирания обем на планираните парични потоци, деноминирани в местна валута, което води до изменения в реализирания финансов резултат.

Запазване на системата на валутен съвет и след присъединяването към ЕС, заедно с нарастването на международните валутни резерви, реално минимизират валутния риск. Групата не е изложена на въздействието на пряк валутен риск, тъй като поддържа минимални открити позиции във валути, различни от български лев.

Въпреки това, изменения на валутните курсове на основни чуждестранни валути могат да имат неблагоприятно косвено влияние върху доходността на дружеството. Това влияние се изразява в покачване на цените на строителни материали, енергийни ресурси и други, които първоначално се предлагат в различна от еврото валута.

Риск от неблагоприятни промени в данъчните и други закони

Регулаторният риск се свързва с вероятността за потенциални загуби в резултат на промяна на законодателната уредба и данъчната рамка. Данъците, плащани от българските търговски субекти, включват данъци при източника, местни данъци и такси, данък върху корпоративната печалба, данък добавена стойност, акцизи, износни и вносни мита и имотни данъци. Инвеститорите трябва да имат предвид, че стойността на инвестицията в акции може да бъде неблагоприятно засегната от промени в действащото данъчно законодателство, включително в неговото тълкуване и прилагане. В последните години се забелязват опити на управляващите да акумулират повече средства за бюджета чрез увеличаване на данъчната тежест.

Въпреки че по-голямата част от българското законодателство вече е хармонизирано със законодателството на ЕС, прилагането на закона е обект на критика от европейските партньори на България. Съдебната и административна практика остават проблематични: българските

съдилища не са в състояние ефективно да решават спорове във връзка с права върху собственост, нарушения на законови и договорни задължения и други, в резултат на което систематичният нормативен риск е относително висок.

Влияние на военния конфликт в Украйна

На 24 февруари 2022 г. Руската Федерация предприе въоръжена инвазия в Украйна. В резултат, в следващите дни на Русия бяха наложени икономически и финансови санкции от Европейския съюз и редица други страни, които освен ефект върху самата Русия, се очаква в средносрочен и дългосрочен план да имат всеобхватен негативен ефект върху световната икономика и почти всяка сфера на обществения живот (повишение на цените, дефицит на различни стоки и продукти и др.). Освен това, при крайно неблагоприятно развитие на конфликта, той може да се разрасне и дори да се прибегне към използването на оръжия за масово унищожение, което би имало невъобразим ефект за цялото човечество.

Други систематични рискове

Дейността на Групата може да бъде повлияна и от изменения в световната и регионална икономическа и политическа конюнктура. Забавянето на световното или регионално икономическо развитие, военни действия, гражданско неподчинение, природни бедствия или други форсмажорни обстоятелства могат значително да затруднят Групата при осъществяване на поставените цели.

Трудността за предвиждане на тези събития и невъзможността на пълно застраховане налага използването на прецизен подход на анализиране на наличната информация, застраховане на притежаваните имоти, определяне на програма за действия при възникване на кризисна ситуация.

4. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА

4.1. История и развитие на Емитента

4.1.1. Юридическо и търговско наименование на Емитента

Търговското наименование (Фирмата) на Емитента е „Свети Свети Константин и Елена Холдинг”.

4.1.2. Други данни за Емитента

Наименование	„Свети Свети Константин и Елена Холдинг” АД
Държава на регистрация	България
Законодателство, според което емитентът упражнява дейността си	Българско
Юридическа форма	Акционерно дружество
ЕИК/Булстат	813194292
Дата на учредяване	02.10.1991 г.
Седалище	гр. Варна

СВЕТИ СВЕТИ КОНСТАНТИН И ЕЛЕНА ХОЛДИНГ АД

Адрес на управление	гр. Варна, к.к. „Свети Свети Константин и Елена Холдинг”, Административна сграда
Телефон	(+359) 52 383 949
Електронна страница*	www.stconstantine.bg
E-mail:	m.dobрева@stconstantine.bg
Борсов код	СКЕН
LEI код	8945007LGBJPS7KPKH39

* Информацията от електронната страница на Емитента не е част от Проспекта, освен ако изрично не е посочено, че е част, посредством препратка.

5. ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ

5.1. Основни дейности

Свети Свети Константин и Елена Холдинг АД е холдингово дружество-майка, което притежава следните дъщерни и асоциирани предприятия:

- Азалия I ЕАД (100%)
- Астера I ЕАД (100%)
- Българският голф съсайъти ЕООД (100%)
- Тиона ЕООД (100%)
- Консорциум Марина-Балчик АД (65%)
- Шабла Голф-Ваклино АД (65%)
- Карачи ЕАД (100%)
- Аква Ерия ООД (100%)
- Сий Фортрес ЕАД (100%)
- Боровете I АД (45%)

Предметът на дейност на Групата включва основно:

- туристическа дейност – хотелиерство, ресторантьорство;
- отдаване под наем на собствени активи (туристически и търговски обекти);
- предоставяне на инфраструктурата на к. к. Свети Свети Константин и Елена;
- експлоатация на морски плажове;
- изграждане на собствени хотелски комплекси с цел тяхното бъдещо експлоатиране;
- управление, строителство, модернизиране, разширяване и експлоатация на яхтено пристанище Балчик;
- изграждане на голф игрища и яхтени пристанища на територията на община Шабла;
- строителство и реализация на строителна продукция;
- експлоатация на термален комплекс – балнео и СПА услуги;
- технически и административни услуги;
- други услуги;

Приходите на Групата по категория дейност са представени в следващата таблица:

Приходи	30.09.2023	31.12.2022	31.12.2021
Приходи от продажби на пакетни туристически услуги	20 067	18 934	16 485
Услуги във водна и термална зона, СПА и фитнес	3 113	3 489	2 876
Приходи от наеми	1 344	1 550	1 538
Продажба на стоки в ресторанти и барове	1 420	1 416	1 275
Приходи от плажни услуги	521	392	265
Приходи от пристанищни услуги	171	186	189
Предоставяне на имущество и площи под наем	170	241	240
Приходи от строителни дейности	0	324	3
Приходи от продажба на други услуги	1 014	1 188	820
Общо приходи от продажби	27 820	27 720	23 691
Други доходи	272	2 828	3 818
Финансови приходи	-	1	6
Общо приходи	28 092	30 549	27 515

Източник: Одитиран годишен консолидиран финансов отчет на Емитента за 2022 г. и уведомление за финансовото състояние на Дружеството на консолидирана основа към 30.09.2023 г.

След датата на последния публикуван одитиран консолидиран финансов отчет (31.12.2022 г.) не се наблюдават съществени промени във вида на предоставяните от Групата продукти и услуги.

След датата на последния публикуван одитиран консолидиран финансов отчет (31.12.2022 г.):

- Групата не е въвеждала значителни нови продукти и/или услуги;
- Групата не е разработвала нови продукти и/или услуги;
- Няма съществени промени в нормативната среда.

5.2. Инвестиции

5.2.1. Значителни инвестиции на Групата на Емитента, направени след датата на последните публикувани финансови отчети Описание на значителните инвестиции на Групата, направени след датата на последния финансов отчет, и на тези, които са в процес на реализиране и/или за които вече са били поети твърди ангажименти, заедно с предварителна оценка на източника на средствата.

След датата на последното уведомление за финансовото състояние на Емитента на консолидирана основа към 30.09.2023 г.:

- Емитентът изгражда първи етап на инвестиционен проект за изграждане на 13 броя от общо 28 жилищни сгради в к.к. Св. Св. Константин и Елена, като очакваният срок на завършване на първия етап на проекта е през 2024 г. „Св. Св. Константин и Елена Холдинг“ АД използва целево финансиране чрез банков кредит от местна финансова институция в размер на 12 800 хил. лв. и срок на погасяване 54 месеца.

- През 2023 г. дъщерното дружество на Емитента - Тиона ЕООД стартира действие по

реализиране на проект за изграждане на хотелски комплекс, находящ се в к.к. Св. Св. Константин и Елена. За проектирането на хотелския комплекс се планира да бъдат използвани средства в размер на 1 000 хил. лв., набрани от настоящото публично предлагане. За изпълнението на целия проект се очаква да бъдат използвани привлечени средства.

Групата няма значителни инвестиции след датата на последното уведомление за финансовото състояние на консолидирана основа към 30.09.2023 г. или такива, които са в процес на реализиране, освен споменатите по-горе, или такива, за които вече са били поети твърди ангажименти.

6. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ

6.1. Основните актуални тенденции в производството, продажбите, материалните запаси, разходите и продажните цени от края на последната финансова година до датата на регистрационния документ

През 2023 г. туризмът продължи плавно да се възстановява от въздействието на последните пандемични години. След обявеният военен конфликт между Русия и Украйна в началото на 2023 година се появиха съмнения за успеха на предстоящите туристически сезони, но те останаха неоправдани. Групата съумя да увеличи нивата на туристи от региона и Западна Европа, също от Великобритания, привлече туристи от нови пазари като Израел, Франция. Продуктите, които групата предлага нямат ясно изразена зависимост от руски туристи и ограниченията за авиокомпаниите и използването на въздушното пространство не оказва значително въздействие върху заетостта. Друг основен сегмент са пътуванията за здравен туризъм – целогодишно, основно от пазар Германия, както и пътувания свързани с балнеолечебни (медикъл СПА) и уелнес услуги. Локацията е предпочитана заради естествените природни фактори – минерална вода и/или лечебна кал, като се предлагат разнообразни процедури, допринасящи за възстановяване здравето на туриста.

6.2. Всяка значителна промяна във финансовото състояние на групата след края на последния финансов период, за който е публикувана финансовата информация до датата на Регистрационния документ

Няма значителна промяна във финансовото състояние на групата след края на последния финансов период, за който е публикувана финансова информация (30.09.2023 г.).

6.3. Информация за всякакви известни тенденции, колебания, изисквания, ангажименти или събития, които е вероятно да имат значителен ефект върху перспективите на Емитента най-малко за текущата финансова година

В дружеството-емитент е изграден адекватен и ефективен вътрешен контрол като непрекъснат процес, интегриран във всички дейности и процеси на компанията и гарантира:

- съответствие със законодателството;

- съответствие с вътрешните актове и договорите;
- надеждност и всеобхватност на финансовата и оперативна информация;
- икономичност, ефективност и ефикасност на дейностите;
- опазване на активите и информацията;

Ръководството на дружеството следи стриктно за всички тенденции, колебания и изисквания, ангажименти или събития, които е вероятно, да имат значителен ефект върху перспективите и рисковете пред които е изложен емитента и при наличие на колебания се предприемат незабавни действия за преодоляването им. Към момента на издаване на проспекта не се наблюдават тенденции, колебания, изисквания, ангажименти или събития, които е вероятно да имат значителен ефект върху перспективите на емитента.

7. ПРОГНОЗА ИЛИ ОЦЕНКА ЗА ПЕЧАЛБАТА

Емитентът не прави допускания за прогнозни или приблизителни стойности на печалбите.

8. АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ И ВИСШ РЪКОВОДЕН СЪСАВ

8.1. Имената и служебните адреси на лицата, техните функции в рамките на емитента, както и информация за основните дейности от значение за този емитент, които те извършват извън него

Съгласно чл. 15 от Устава на Дружеството, „Свети Свети Константин и Елена Холдинг” АД е с двустепенна система на управление – Надзорен и управителен съвет. Надзорният и Управителният съвет включват в състава си по три физически лица. Към датата на изготвяне на настоящия регистрационен документ Управителният съвет на „Свети Свети Константин и Елена Холдинг” АД не е упълномощил прокурист.

Членове на Надзорния съвет съвет:

- **Златимир Бориславов Жечев** - председател на Надзорния съвет;
- **Драган Ангелов Драганов** – заместник-председател на Надзорния съвет;
- **Красимир Стефанов Ботушаров** – член на Надзорния съвет.

Членове на Управителния съвет:

- **Милчо Петков Близнаков** – председател на Управителния съвет
- **Елена Косева Косева** - изпълнителен директор и заместник-председател на Управителния съвет;
- **Ивелина Кънчева Шабан** – изпълнителен директор и член на Управителния съвет;

СВЕТИ СВЕТИ КОНСТАНТИН И ЕЛЕНА ХОЛДИНГ АД

Дружеството се представлява от изпълнителните директори Елена Косева Косева и Ивелина Кънчева Шабан само заедно. Независим член на Надзорния съвет е Красимир Стефанов Ботушаров.

По-долу са представени данни за членовете на Надзорния и Управителния съвет на Дружеството относим към дейността им като членове на надзорните и управителните органи на Дружеството и за дейността им извън Дружеството:

Златимир Бориславов Жечев – *Председател на Надзорния съвет на „СВЕТИ СВЕТИ КОНСТАНТИН И ЕЛЕНА ХОЛДИНГ” АД*

Бизнес адрес: гр. Варна, к.к Св.Св Константин и Елена, административна сграда.

Участия, които са значителни по отношение на Емитента

Г-н Жечев извършва дейности извън „СВЕТИ СВЕТИ КОНСТАНТИН И ЕЛЕНА ХОЛДИНГ” АД, които са значителни по отношение на Емитента, както следва:

Член на Съвета на директорите на "Камчия" АД, ЕИК 813109192;

Член на Управителния съвет на "ХОЛДИНГ ВАРНА" АД;

Драган Ангелов Драганов – *заместник-председател на Надзорния съвет на „СВЕТИ СВЕТИ КОНСТАНТИН И ЕЛЕНА ХОЛДИНГ” АД.*

Бизнес адрес: гр. Варна, к.к Св.Св Константин и Елена, административна сграда.

Участия, които са значителни по отношение на Емитента

Г-н Драганов извършва дейности извън „СВЕТИ СВЕТИ КОНСТАНТИН И ЕЛЕНА ХОЛДИНГ” АД, които са значителни по отношение на Емитента, както следва:

Член на Съвета на директорите и изпълнителен директор на "РЕАЛ ФИНАНС" АД, ЕИК 121746470;

Член на Съвета на директорите на "РЕАЛ ФИНАНС АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ" АД, ЕИК 148083754; Член на Надзорния съвет на "ХОЛДИНГ ВАРНА" АД, ЕИК 103249584 ;

Красимир Стефанов Ботушаров – *член на Надзорния съвет на „СВЕТИ СВЕТИ КОНСТАНТИН И ЕЛЕНА ХОЛДИНГ” АД*

Бизнес адрес: гр. Варна, к.к Св.Св Константин и Елена, административна сграда.

Участия, които са значителни по отношение на Емитента

Г-н Ботушаров извършва дейности извън „СВЕТИ СВЕТИ КОНСТАНТИН И ЕЛЕНА ХОЛДИНГ” АД, които са значителни по отношение на Емитента, както следва:

Член на Съвета на директорите на "МВБ ТРАК ЕНД БЪС БЪЛГАРИЯ" АД, ЕИК 202377190;

Член на Съвета на директорите на "СПОРТЕН КОМПЛЕКС ВАРНА" АД, ЕИК 103941472;

Управител на „Сереал 3“ ООД, ЕИК 103087577;

СВЕТИ СВЕТИ КОНСТАНТИН И ЕЛЕНА ХОЛДИНГ АД

Управител на „Микроспектър“ ООД, ЕИК 103586808;

Управител на „КСБ Инвест“ ЕООД, ЕИК 205046637;

Управител на "СЕДЕМ - 2" ООД, ЕИК 103778121;

Управител на "ПУЛС ЕСТЕЙТС" ООД, ЕИК 103968989;

Милчо Петков Близнаков – *Председател на Управителния съвет на „СВЕТИ СВЕТИ КОНСТАНТИН И ЕЛЕНА ХОЛДИНГ“ АД*

Бизнес адрес: гр. Варна, к.к Св.Св Константин и Елена, административна сграда.

Участия, които са значителни по отношение на Емитента

Г-н Близнаков извършва дейности извън „СВЕТИ СВЕТИ КОНСТАНТИН И ЕЛЕНА ХОЛДИНГ“ АД, които са значителни по отношение на Емитента, както следва:

Член на Управителния съвет и изпълнителен директор на "ХОЛДИНГ ВАРНА" АД, ЕИК 103249584;

Член на Съвета на директорите и изпълнителен директор на "М САТ КЕЙБЪЛ" ЕАД, ЕИК 103131746 ;

Член на Съвета на директорите на "Варна риълтис" ЕАД, ЕИК 103252121;

Член на Съвета на директорите на "РЕАЛ ФИНАНС" АД, ЕИК 121746470 ;

Член на Съвета на директорите на "ТРИЛЕНД" АД, ЕИК 148121468;

Член на управителния съвет на "СВЕТИ СВЕТИ КОНСТАНТИН И ЕЛЕНА" Фондация, ЕИК 175801333;

Член на управителния съвет на "ИНСТИТУТ ЗА УСТОЙЧИВО ИКОНОМИЧЕСКО РАЗВИТИЕ" Фондация, ЕИК 205073634;

Управител на "АРОГАНС" ЕООД, 148052538;

Управител на "БАЛАНС ЕЛИТ" ЕООД, ЕИК 103837541;

Управител на "МИ-2" ЕООД, ЕИК 813204092;

Управител на "ТПО-ВАРНА-ЦЕНТЪР ЗА ПРОУЧВАНЕ, ПРОЕКТИРАНЕ И БИЗНЕС ОСИГУРЯВАНЕ" ЕООД, ЕИК 813094865;

Представител, който упражнява правата и задълженията на члена Холдинг Варна в Съвета на директорите на „Атлас I“ ЕАД, ЕИК 202487733.

Елена Косева Костова – *Член на Управителния съвет и изпълнителен директор на „СВЕТИ СВЕТИ КОНСТАНТИН И ЕЛЕНА ХОЛДИНГ“ АД.*

Бизнес адрес: гр. Варна, к.к Св.Св Константин и Елена, административна сграда.

Участия, които са значителни по отношение на Емитента

Г-жа Косева извършва дейности извън „СВЕТИ СВЕТИ КОНСТАНТИН И ЕЛЕНА ХОЛДИНГ“ АД, които са значителни по отношение на Емитента, както следва:

СВЕТИ СВЕТИ КОНСТАНТИН И ЕЛЕНА ХОЛДИНГ АД

Член на Съвета на директорите на "АЗАЛИЯ I" ЕАД, ЕИК 201717688;
Член на Съвета на директорите на "АТЛАС I" ЕАД, ЕИК 202487733;
Член на Съвета на директорите на "АСТЕРА I" ЕАД, ЕИК 103872649;
Член на Съвета на директорите на "АСТЕРА ПЪРВА БАНСКО" ЕАД, ЕИК 202558290;
Управител на Фондация "СВЕТИ СВЕТИ КОНСТАНТИН И ЕЛЕНА", ЕИК 175801333;
Член на Управителния съвет на Сдружение ВАРНЕНСКА АСОЦИАЦИЯ НА РЕСТОРАНТЪОРИТЕ И ХОТЕЛИЕРИТЕ, ЕИК 103657372;
Член на Управителния съвет на Сдружение Български съюз по балнеология и СПА туризъм, ЕИК 175258528;
Член на Управителния съвет на Варненска туристическа камара, ЕИК 103188964.

Ивелина Кънчева Шабан – Член на Управителния съвет и изпълнителен директор на „СВЕТИ СВЕТИ КОНСТАНТИН И ЕЛЕНА ХОЛДИНГ” АД.

Бизнес адрес: гр. Варна, к.к Св.Св Константин и Елена, административна сграда.

Участия, които са значителни по отношение на Емитента

Г-жа Шабан извършва дейности извън „СВЕТИ СВЕТИ КОНСТАНТИН И ЕЛЕНА ХОЛДИНГ” АД, които са значителни по отношение на Емитента, както следва:

Член на Управителния съвет и изпълнителен директор на "ХОЛДИНГ ВАРНА" АД, ЕИК 103249584;

Член на управителния съвет на Фондация "СВЕТИ СВЕТИ КОНСТАНТИН И ЕЛЕНА", ЕИК 175801333;

Управител на „Парк билд“ ЕООД, ЕИК 131577613;

Член на Съвета на директорите и изпълнителен директор на "Камчия" АД, ЕИК 813109192;

Член на Надзорния съвет на „ТЕКСИМ БАНК" АД“ ЕИК 040534040;

Прокурист на "Реал финанс асет мениджмънт" АД, ЕИК 148083754;

Прокурист на „Реал Финанс“ АД, ЕИК 121746470;

Представител, който упражнява правата и задълженията на члена Холдинг Варна в Съвета на директорите на „Атлас I“ ЕАД, ЕИК 202487733;

Друга информация относно Директорите

Съгласно предоставената от Директорите информация, освен горепосочените участия в управлението и собствеността на други дружества, никой от членовете на УС и/или НС :

- не извършва търговска дейност, различна от дейността си в Дружеството, която би могла да се окаже съществена за Дружеството;

СВЕТИ СВЕТИ КОНСТАНТИН И ЕЛЕНА ХОЛДИНГ АД

- през последните пет години не е бил обект на производства или санкции, наложени от държавни или други регулаторни органи (включително от професионални организации);
- през последните пет години не е лишаван от съда от правото да бъде член на административни, управителни или надзорни органи на дружества или от изпълняването на ръководни функции или управление на дейността на което и да е дружество;
- през последните пет години не е бил член на административен, управителен или надзорен орган, или изпълнителен директор на дружество, по отношение на което е осъществено производство по несъстоятелност, ликвидация или подобна процедура; или
- през последните пет години не е осъждан за измама.

Фамилни връзки

Не са налице роднински връзки между лицата, членове на УС и НС на Дружеството.

Висши ръководители

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект в Дружеството няма назначени служители или висши ръководители, информацията за които да подлежи на оповестяване.

8.2. Потенциални конфликти на интереси

Няма данни за потенциални конфликти на интереси по т. 8.2. от Приложение 3 към Регламент (ЕС) 2019/ 980.

Няма потенциален конфликт на интереси между задълженията на членовете на УС и/или НС и техен личен интерес.

Няма потенциален конфликт на интереси свързан с други задължения на членовете на УС и/или НС, по отношение на които това обстоятелство да се декларира.

Не са известни споразумения между основните акционери, клиенти и други лица, въз основа на което някой от членовете на УС и/или НС да е избран за такъв.

Не са известни ограничения, приети от членовете на УС и/или НС за разпореждане в рамките на определен период с техните авоари в ценни книжа на Емитента.

9. МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ

9.1. Акционери, притежаващи над 5 на сто от акциите с право на глас

Към датата на издаване на проспекта сред акционерите на Дружеството няма физически лица, които да притежават пряко 5 на сто и повече от 5 на сто от капитала му.

Към датата на издаване на проспекта сред акционерите на Дружеството има 1 /едно/ юридическо лице и един пенсионен фонд, които притежават пряко 5 на сто и повече от 5 на сто от капитала му - Холдинг „Варна“ АД, притежаващо 1 222 326 броя акции или 53 % от капитала на Емитента и УПФ „ЦКБ Сила“, притежаващ 122 446 броя акции или 5 % от капитала на Емитента.

СВЕТИ СВЕТИ КОНСТАНТИН И ЕЛЕНА ХОЛДИНГ АД

- „Холдинг Варна” АД е търговско дружество, вписано в Търговския регистър при Агенция по вписванията с ЕИК 103249584, седалище и адрес на управление: гр. Варна, Район Приморски, к.к. "Свети Свети Константин и Елена", Административна сграда. Дружеството е с предмет на дейност: 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 ползване на патенти на дружества, в които холдинга участва; финансиране на дружества, в които холдинга участва; производство на стоки и услуги; осъществяване на търговска, посредническа дейност; организиране на счетоводно отчитане и съставяне на финансови отчети по реда на закона за счетоводството.
- УПФ „ЦКБ Сила” е с Булстат 130480645, регистриран по ф.д. 1820/2001 г. на СГС, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Слатина, бул. „Цариградско шосе“ № 87. Фондът е управляван и представляван от Пенсионноосигурително акционерно дружество „ЦКБ-Сила“ АД, вписано в Търговския регистър при Агенция по вписванията с ЕИК 825240908, със седалище и адрес на управление гр. София, район Слатина, бул. „Цариградско шосе“ № 87.

Към датата на настоящия Проспект Дружеството няма информация за други физически и/или юридически лица, които пряко притежават 5 на сто или повече от 5 на сто от правата на глас в ОСА на Емитента.

Към датата на настоящия Проспект Дружеството няма информация за други физически и/или юридически лица, които непряко притежават 5 на сто или повече от 5 на сто от правата на глас в ОСА на Емитента.

9.2. Различни права на глас на мажоритарните акционери на Емитента

Издадените акции от Дружеството дават еднакви права и в този смисъл основните акционери нямат различни права на глас.

9.3. Лица, които упражняват контрол върху Емитента

По смисъла на § 1, т. 14 от Закона за публично предлагане на ценни книжа „Контрол” е налице, когато едно лице: (а) притежава, включително чрез дъщерно дружество или по силата на споразумение с друго лице, над 50 на сто от броя на гласовете в общото събрание на едно дружество или друго юридическо лице; или (б) може да определя пряко или непряко повече от половината от членовете на управителния или контролния орган на едно юридическо лице; или (в) може по друг начин да упражнява решаващо влияние върху вземането на решения във връзка с дейността на юридическо лице.

В гореспосочения смисъл юридическо лице, което упражнява пряк контрол върху „Свети Свети Константин и Елена Холдинг” АД е „Холдинг „Варна“ АД, което е публично дружество, чиито акции се търгуват на регулиран пазар Българска Фондова Борса АД и което се подчинява на изискванията за оповестяване в съответствие с правото на Европейски съюз или еквивалентни международни стандарти, осигуряващи адекватна степен на прозрачност по отношение на собствеността.

Към датата на проспекта няма други физически и/или юридически лица, които да

упражняват пряк контрол върху Емитента.

Към датата на проспекта няма други физически и/или юридически лица, които да упражняват непряк контрол върху Емитента.

На Дружеството не е известно наличието на друг вид контрол, упражняван върху емитента, съгласно чл.146, ал.1 от ЗППЦК и във връзка с § 1, т.14 от ДР на ЗППЦК.

Съгласно разпоредбите на Закона за публичното предлагане на ценни книжа всеки акционер в публично дружество, който пряко или непряко придобие или прехвърли (по смисъла на чл. 146 от този закон) право на глас в Общото събрание на акционерите, трябва да уведоми публичното дружество и Комисията за финансов надзор за това, когато в резултат на придобиването или прехвърлянето правото му на глас в Общото събрание достигне, надхвърли или падне под 5 на сто или число, кратно на 5 на сто от броя на гласовете в Общото събрание на публичното дружество. Акционерите трябва да подадат такова уведомление също и в случай на промяна в правото им на глас, която се дължи на промяна на общия брой гласове в Общото събрание на акционерите (увеличаване или намаляване на акционерния капитал). Когато превишаването или достигането на посочените прагове е следствие от пряко придобиване или прехвърляне на акции, задължението за уведомяване възниква също за Централния депозитар. Публичното дружество е длъжно да оповести публично информацията, съдържаща се в посочените по-горе уведомления, в срок от три работни дни от нейното узнаване.

На Дружеството не са известни договорености, действието на които може на някоя следваща дата да доведе до промяна по отношение контрола на „Свети Свети Константин и Елена Холдинг” АД.

Всички акционери на Дружеството, упражняват правата си като акционери, предоставени им съгласно Търговския закон, Устава и другите приложими нормативни актове. Уставът или други устройствени актове на Дружеството не съдържат разпоредби, специално насочени срещу предотвратяване на възможна злоупотреба с контрол от страна на основните акционери на Дружеството.

Съгласно разпоредбите на Закона за публичното предлагане на ценни книжа всяка сделка на Емитента, в която участва „заинтересовано лице” (по смисъла на чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК, включително основните акционери в публичното дружество) на стойност над определени прагове, трябва да бъде предварително одобрена от Общото събрание на акционерите на Дружеството. Предварителното одобрение на акционерите е необходимо за сключване на сделки между Дружеството и основните ѝ акционери (пряко или чрез свързани лица), с предмет придобиване или прехвърляне или получаване за ползване или предоставяне за ползване или като обезпечение на каквито и да било активи, или които пораждат задължения за Дружеството, ако стойността на сделката превишава 2 на сто от стойността на активите на Емитента съгласно последните два изготвени счетоводни баланса на дружеството, поне един от които е одитиран и които са разкрити публично по реда на чл.100 т ЗППЦК (в зависимост от това кой от двата е по-нисък). Предварителното одобрение на акционерите е необходимо също в случай, че в резултат от сделки между Емитента и основни акционери (пряко или чрез свързани лица) Дружеството ще придобие или за него ще възникне вземане в размер по-голям от 1 на сто от стойността на активите му съгласно последните два изготвени счетоводни баланса на дружеството, поне един от които е одитиран и които са разкрити публично по реда на чл.100 т, ЗППЦК (в зависимост от това кой от двата е по-нисък).

Съгласно чл. 114а, ал. 2 ЗППЦК, за сделки по придобиване или разпореждане с активи е необходимо мнозинство от $\frac{3}{4}$ от представения на ОС капитал, а в останалите случаи -

обикновено мнозинство. Имащият личен интерес в такава сделка (признат от закона за „заинтересовано лице“), не може да упражнява правото си на глас в общото събрание на акционерите при вземане на решение по този въпрос. Управителният орган представя пред Общото събрание мотивиран доклад за целесъобразността и условията на сделките. В случай, че стойността на сделката е под горепосочените прагове, тя следва да бъде предварително одобрена от Съвета на директорите на Емитента, като заинтересованите членове не участват във вземането на решението.

Начините за ограничаване на възможна злоупотреба, за да не се злоупотребява с този контрол са предвидени в следните разпоредби:

Съгласно, чл.240а от Търговския закон, акционери, притежаващи поне 10 на сто от капитала на дружеството могат да предявяват иск за търсене на отговорност от членове на Управителния орган за вреди, причинени на дружеството.

Съгласно чл.223, ал. 1 от Търговския закон, Общото събрание на акционерите може да бъде свикано и от акционери, които повече от три месеца притежават акции, представляващи поне 5 на сто от капитала.

Съгласно чл.223, ал. 2 от Търговския закон, ако в едномесечен срок от искането по ал. 1 на акционерите, притежаващи поне 5 на сто от капитала, то не бъде удовлетворено или ако общото събрание не бъде проведено в 3-месечен срок от заявяване на искането, окръжният съд свиква общо събрание или овластява акционерите, поискали свикването, или техен представител да свика събранието.

Съгласно чл. 223а. ал. 1 от Търговския закон, акционери, които повече от три месеца притежават акции, представляващи поне 5 на сто от капитала на дружеството, могат след обявяване в търговския регистър или изпращане на поканата да включат и други въпроси в дневния ред на общото събрание.

Съгласно чл. 118 от ЗППЦК, лица, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на Емитента, имат следните права:

Право да предявят пред съда исковете на Емитента срещу трети лица при бездействие на управителните органи, както и иск за обезщетение на вреди, причинени на Дружеството от управителните или контролните органи.

Такива миноритарни акционери могат да предявят пред съда исковете на Емитента срещу трети лица при бездействие на управителните органи, което застрашава интересите на Дружеството.

Такива акционери могат също така да предявят иск пред окръжния съд по седалището на Дружеството за обезщетение на вреди, причинени от действия или бездействия на членовете на управителните и контролните му органи.

Право да искат свикване на общо събрание на акционерите и да включват въпроси и предложения за решения в дневния ред

Такива акционери могат да искат от окръжния съд свикване на Общо събрание или овластяване на техен представител да свика Общо събрание по определен от тях дневен ред. Освен това, те могат да искат включването на въпроси и да предлагат решения по вече включени въпроси в дневния ред на Общото събрание по реда на чл. 223а от Търговския Закон.

Такива акционери нямат право да искат включването на нови точки в дневния ред и да предлагат решения по вече включени въпроси в дневния ред на ОСА по реда на чл. 223а от ТЗ, когато се взема решение по чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК.

Право да искат назначаване на контрольори

Такива акционери могат да искат от Общото събрание или от окръжния съд назначаването на контрольори, които да проверят цялата счетоводна документация на Дружеството и да изготвят доклад за констатациите си.

Към датата на настоящия Проспект, Емитентът не е предприел други специални мерки, които да възпрепятстват злоупотребите с упражнявания върху него контрол.

9.4. Договорености за промяна в контрола на Емитента

На емитента не са известни договорености, въз основа на които по-късно може да доведе до промяна в контрола на емитента.

10. СДЕЛКИ МЕЖДУ СВЪРЗАНИ ЛИЦА

По смисъла на МСС 24 дадено лице се счита за свързано, когато:

- а) директно или индиректно чрез един или повече посредници лицето:
 - i) контролира или е контролирано, или е под общия контрол на предприятието (последното включва предприятия майки, дъщерни предприятия и съдърщерни предприятия);
 - ii) има дял в предприятието, което му дава възможност да упражнява значително влияние над предприятието; или
 - iii) упражнява общ контрол върху предприятието;
- б) лицето е асоциирано предприятие (съгласно определението в МСС 28 Инвестиции в асоциирани предприятия) на предприятието;
- в) лицето е съвместно предприятие, в което предприятието е контролиращ съдружник (вж. МСС 31 Дялове в съвместни предприятия);
- г) лицето е член на ключов ръководен персонал на предприятието или неговото предприятие майка;
- д) лицето е близък член на семейството на физическо лице, като посоченото в буква а) или г) по-горе;
- е) лицето е предприятие, което е контролирано, съвместно контролирано или значително повлияно от лицето, посочено в буква г) или д), или притежаващо значителни правомощия за гласуване в това предприятие, пряко или непряко;
- ж) лицето представлява план за доходи след напускане на работа на служители на предприятието или на всяко предприятие, което е свързано лице с предприятието.

Свързаните лица на Групата включват собствениците, асоциирани предприятия, ключов управленски персонал и дружества под общия контрол на крайния собственик. Транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и не са предоставяни или получавани никакви гаранции.

След датата на последното уведомление за финансовото състояние на Емитента на консолидирана основа (30.09.2023 г.) са осъществени сделки със свързани лица, както следва:

ХИЛ. ЛВ.

Сделки с мажоритарен акционер	
Получени заеми	661
Плащания по получени заеми	797
Разходи за лихви	169
Продажба на услуги	2
Сделки с асоциирани дружества	
Продажба на услуги	164
Покупка на услуги	17
Сделки с дружества под общ контрол	
Покупка на услуги	123
Продажба на услуги	86
Покупка на строителни услуги	11
Продажба на стоки/инвестар	32
Други свързани лица	
Продажба на услуги	6
Дарения	21
Възнаграждения на ключов управленски персонал	
Възнаграждения	189
Социални осигуровки	15
Социални придобивки и надбавки	12

11. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ ЗА АКТИВИТЕ И ПАСИВИТЕ, ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ, ПЕЧАЛБИТЕ И ЗАГУБИТЕ НА ЕМИТЕНТА

11.1. Историческа финансова информация

Историческата финансова информация включва данни от одитираните годишни консолидирани финансови отчети на „Свети Свети Константин и Елена Холдинг“ АД към 31 декември 2021 г. и към 31 декември 2022 г., както и от уведомлението за финансовото състояние на Дружеството на консолидирана основа по чл. 100о¹, ал. 2 от ЗППЦК, съдържащо финансови справки към 30.09.2023 г.

Отчетите са изготвени от Емитента, в съответствие с Международните стандарти за финансова отчетност (МСФО) и на основание Делегиран Регламент на Европейската комисия (ЕС) 2019/980 за допълнение на Регламент (ЕС) 2017/1129 на Европейския парламент и на Съвета по отношение на формата, съдържанието, проверката и одобрението на проспекта при публичното предлагане на ценни книжа или при допускането им до търговия на регулиран пазар.

Одитираните годишни консолидирани финансови отчети на Дружеството (съдържащи

СВЕТИ СВЕТИ КОНСТАНТИН И ЕЛЕНА ХОЛДИНГ АД

отчет за финансовото състояние, отчет за печалбата или загубата и всеобхватния доход, отчет за паричните потоци, отчет за промените в собствения капитал и приложения), както и междинните такива, са съставени в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС) и заедно с одиторските доклади и отчетите за управление за финансовите 2021 г. и 2022 г. са оповестени по надлежния ред и са достъпни на интернет-страницата на Комисията за финансов надзор (www.fsc.bg), на страницата на „Българска фондова борса” АД (www.bse-sofia.bg), както и на интернет-страницата на Емитента (www.stconstantine.bg).

Уведомлението за финансовото състояние на Дружеството на консолидирана основа по чл. 100о¹, ал. 2 от ЗППЦК, съдържащо финансови справки към 30.09.2023 г., информация от което е използвана в Проспекта, е оповестено по надлежния ред и е достъпно на интернет-страницата на Комисията за финансов надзор (www.fsc.bg), на страницата на „Българска фондова борса” АД (www.bse-sofia.bg), както и на интернет-страницата на Емитента (www.stconstantine.bg)

Приходи и разходи на Групата

Консолидиран отчет за всеобхватния доход (в хил. лв.)	31.12.2022	31.12.2021
Приходи		
Приходи от продажби	27 720	23 691
Други доходи	2 828	3 818
Общо приходи	30 548	27 509
Разходи		
Разходи за материали	(9 710)	(5 772)
Разходи за външни услуги	(5 725)	(4 947)
Разходи за персонала	(9 755)	(7 772)
Разходи за амортизации	(2 994)	(3 242)
Други оперативни разходи	(743)	(840)
Отчетна стойност на продадените стоки	(534)	(438)
Изменение на запасите от продукция и незавършено производство	(303)	(24)
Общо оперативни разходи	(29 764)	(23 035)
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	146	68
Възникване и обратно проявление на очаквана кредитна загуба	(234)	170
Финансови приходи	1	6
Финансови разходи	(2 766)	(2 868)
Загуба от инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал	(982)	(99)
(Загуба)/Печалба преди облагане с данъци	(3 051)	1 751
Приход/(Разход) за данъци	76	(281)
Нетна (загуба)/печалба за периода, принадлежаща на:	(2 975)	1 470
<i>Притежатели на собствен капитал на предприятието майка</i>	(2 986)	1 464
<i>Неконтролиращо участие</i>	11	6
Друг всеобхватен доход		
Компоненти на друг всеобхватен доход, които не могат да се рекласифицират в печалби и загуби		
Актюерски печалби и загуби	85	11
Друг всеобхватен доход за годината - общо	85	11
Обща всеобхватна (загуба)/доход за годината	(2 890)	1 481

Отнасящ се към:

ЧАСТ II - РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

СВЕТИ СВЕТИ КОНСТАНТИН И ЕЛЕНА ХОЛДИНГ АД

Притежатели на собствен капитал на предприятието майка	(2 901)	1 475
Неконтролиращо участие	11	6
Основен доход на акция в лева	(1.29)	0.64

Източник: Годишни одитирани консолидирани финансови отчети на „Свети Свети Константин и Елена Холдинг“ АД за 2021 г. и 2022 г.

Отчет за доходите на консолидирана основа (в хил. лв.)	30.09.2023	30.09.2022
Приходи		
Приходи от продажби, в т. ч.		
Продукция	-	121
Стоки	1 420	1 243
Услуги	26 400	23 368
Други	443	2 620
Нетни приходи от продажби	28 263	27 352
Разходи		
Разходи за материали	(7 089)	(8 740)
Разходи за външни услуги	(5 427)	(4 894)
Разходи за амортизации	(2 178)	(2 430)
Разходи за възнаграждения	(7 764)	(6 529)
Разходи за осигуровки	(1 263)	(1 129)
Балансова стойност на продадени активи	(520)	(504)
Изменение на запасите от продукцията и незавършено производство	-	(118)
Други оперативни разходи	(753)	(649)
Общо оперативни разходи	(24 994)	(24 993)
Финансови приходи	-	2
Финансови разходи	(2 487)	(1 959)
Печалба/(Загуба) от асоциирани и съвместни предприятия	(1 447)	249
(Загуба)/Печалба преди облагане с данъци	(665)	651
Приход/(Разход) за данъци	(21)	74
Нетна (загуба)/печалба за периода, принадлежаща на:	(686)	725
Притежатели на собствен капитал на предприятието майка	(684)	720
Неконтролиращо участие	(2)	5

Източник: уведомление за финансовото състояние на „Свети Свети Константин и Елена Холдинг“ АД на консолидирана основа към 30.09.2023 г.

Активи и пасиви на Групата

Консолидиран отчет за финансовото състояние (в хил. лв.)	31.12.2022	31.12.2021
Активи		
Нетекущи активи		
Нематериални активи	624	676
Имоти, машини и съоръжения	107 084	107 194
Инвестиционни имоти	18 040	18 690
Инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал	2 576	3 558
Репутация	690	690
Активи по отсрочени данъци	1 049	872
Общо нетекущи активи	130 063	131 680
Текущи активи		
Материални запаси	9 328	1 954
Търговски и други вземания	1 834	1 653
Корпоративен данък за възстановяване	3	3

ЧАСТ II - РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

СВЕТИ СВЕТИ КОНСТАНТИН И ЕЛЕНА ХОЛДИНГ АД

Вземания от свързани предприятия	51	103
Парични средства и пар. еквиваленти	3 656	2 329
Общо текущи активи	14 872	6 042
Общо активи	144 935	137 722

Източник: Консолидирани финансови отчети на „Свети Свети Константин и Елена Холдинг“ АД за 2021 г. и 2022 г.

Консолидиран отчет за финансовото състояние (в хил. лв.)	31.12.2022	31.12.2021
Собствен капитал		
Основен акционер капитал	2 310	2 310
Резерви	8 083	7 998
Неразпределена печалба	18 246	21 232
Общо капитал, отнасящ се до притежателите на собствен капитал на предприятието майка	28 639	31 540
Малцинствено участие	9 108	9 097
Общо собствен капитал	37 747	40 637
Нетекущи пасиви		
Задължения получени заеми	55 258	53 383
Задължения към свързани лица	30 588	24 703
Задължения по планове за дефинирани доходи	210	232
Задължения по финансов лизинг	-	12
Търговски и други задължения		
Пасиви по отсрочени данъци	929	829
Общо нетекущи пасиви	86 985	79 159
Текущи пасиви		
Търговски и други задължения	8 798	8 883
Задължения по получени заеми	6 448	7 233
Задължения към свързани предприятия	4 283	1 190
Задължения към персонала и за социално осигуряване	658	576
Задължения по финансов лизинг	13	43
Задължения за данъци върху дохода	3	1
Общо текущи пасиви	20 203	17 926
Общо пасиви	107 188	97 085
Общо собствен капитал и пасиви	144 935	137 722

Източник: Консолидирани финансови отчети на „Свети Свети Константин и Елена Холдинг“ АД за 2021 г. и 2022 г.

Счетоводен баланс на консолидирана основа (в хил. лв.)	30.09.2023	31.12.2022
Активи		
Нетекущи активи		
Нематериални активи	616	624
Имоти, машини и съоръжения	108 169	107 084
Инвестиционни имоти	18 040	18 040
Инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал	1 129	2 576
Репутация	690	690
Активи по отсрочени данъци	1 028	1 049
Общо нетекущи активи	129 672	130 063
Текущи активи		
Материални запаси	16 001	9 328
Търговски и други вземания	4 652	1 837
Вземания от свързани предприятия	443	51
Парични средства и пар. еквиваленти	4 506	3 656

ЧАСТ II - РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

СВЕТИ СВЕТИ КОНСТАНТИН И ЕЛЕНА ХОЛДИНГ АД

Общо текущи активи	25 602	14 872
Общо активи	155 274	144 935

Източник: уведомление за финансовото състояние на „Свети Свети Константин и Елена Холдинг“ АД на консолидирана основа към 30.09.2023 г.

Счетоводен баланс на консолидирана основа (в хил. лв.)	30.09.2023	31.12.2022
Собствен капитал		
Основен акционер капитал	2 310	2 310
Резерви	8 083	8 083
Неразпределена печалба	17 562	18 246
Общо капитал, отнасящ се до притежателите на собствен капитал на предприятието майка	27 955	28 639
Малцинствено участие	9 106	9 108
Общо собствен капитал	37 061	37 747
Нетекущи пасиви		
Задължения по получени заеми	58 172	55 258
Задължения към свързани лица	7 159	30 588
Задължения по облигационни заеми	9 098	-
Други задължения	1 673	210
Пасиви по отсрочени данъци	929	929
Общо нетекущи пасиви	77 031	86 985
Текущи пасиви		
Търговски и други задължения, в т. ч.	41 182	20 203
Текуща част от нетекущите задължения	6 672	6 106
Задължения към свързани предприятия	22 509	4 283
Задължения по получени търговски заеми	325	342
Задължения към доставчици и клиенти	3 477	2 418
Получени аванси	6 195	6 055
Задължения към персонала и за социално осигуряване	1 289	658
Данъчни задължения	352	82
Други текущи задължения	363	259
Общо текущи пасиви	41 182	20 203
Общо пасиви	118 213	107 188
Общо собствен капитал и пасиви	155 274	144 935

Източник: уведомление за финансовото състояние на „Свети Свети Константин и Елена Холдинг“ АД на консолидирана основа към 30.09.2023 г.

Парични потоци на Групата

Консолидиран отчет за паричните потоци (в хил.лв.)	31.12.2022	31.12.2021
Парични потоци от оперативна дейност		
Постъпления от клиенти	30 830	25 444
Плащания на доставчици	(24 421)	(14 985)
Парични плащания към персонала и за социално осигуряване	(9 158)	(7 402)
Платени лихви и такси по заеми за оборотни средства	(94)	(81)
Възстановени данъци (без данъци върху печалбата)	(92)	(992)
Платени данъци върху печалбата	(1)	(22)
Постъпления от финансираня	889	2 052
Други плащания, нето	(93)	(110)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	(2 140)	3 904
Парични потоци от инвестиционна дейност		
Покупка на имоти, машини и съоръжения	(4 136)	(9 107)
Постъпления от продажба на нетекущи активи	-	570
Предоставени заеми на предприятия	(33)	(35)

СВЕТИ СВЕТИ КОНСТАНТИН И ЕЛЕНА ХОЛДИНГ АД

Възстановени заеми от предприятия	132	377
Получени лихви по предоставени заеми	8	5
Постъпления от продажба на вземания	246	4 248
Плащания за придобиване на нематериални активи	(5)	(14)
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	(3 788)	(3 956)
Парични потоци от финансова дейност		
Постъпления от получени заеми	28 932	16 310
Изплащане на получени заеми	(17 522)	(14 279)
Платени лихви и такси по заеми	(4 090)	(1 789)
Плащания на задължения по лизингови договори	(43)	(118)
Такси и комисионни по финансова дейност	(22)	(25)
Нетен паричен поток от финансова дейност	7 255	99
Нетно увеличение на парични средства и еквиваленти	1 327	47
Парични средства в началото на периода	2 329	2 282
Парични средства в края на периода	3 656	2 329

Източник: Консолидирани финансови отчети на „Свети Свети Константин и Елена Холдинг“ АД за 2021 г. и 2022 г.

Отчет за паричните потоци на консолидирана основа (в хил.лв.)	30.09.2023	31.12.2022
Парични потоци от оперативна дейност		
Постъпления от клиенти	30 974	30 830
Плащания на доставчици	(23 553)	(24 421)
Плащания, свързани с възнаграждения	(7 938)	(9 158)
Платени лихви и такси по заеми за оборотни средства	(79)	(94)
Платени/възстановени данъци (без данъци върху печалбата)	586	(92)
Платени данъци върху печалбата	(3)	(1)
Други постъпления/плащания от оперативна дейност	(66)	796
Нетен паричен поток от оперативна дейност	(79)	(2 140)
Парични потоци от инвестиционна дейност		
Покупка на дълготрайни активи	(3 806)	(4 141)
Предоставени заеми на предприятия	-	(33)
Възстановени заеми от предприятия	-	132
Получени лихви по предоставени заеми	-	8
Други постъпления/плащания от инвестиционна дейност	-	246
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	(3 806)	(3 788)
Парични потоци от финансова дейност		
Постъпления от заеми	26 977	28 932
Платени заеми	(20 221)	(17 522)
Платени лихви и такси по заеми	(2 007)	(4 090)
Плащания на задължения по лизингови договори	(12)	(43)
Такси и комисионни по финансова дейност	(2)	(22)
Нетен паричен поток от финансова дейност	4 735	7 255
Нетно увеличение на парични средства и еквиваленти	850	1 327
Парични средства в началото на периода	3 656	2 329
Парични средства в края на периода	4 506	3 656

Източник: уведомление за финансовото състояние на „Свети Свети Константин и Елена Холдинг“ АД на консолидирана основа към 30.09.2023 г.

11.2. Одитирана историческа годишна финансова информация

11.2.1. Изявление, гласящо, че историческата финансова информация е одитирана.

Годишните консолидирани финансови отчети на Дружеството за 2021 г. и 2022 г. са одитирани. Одиторските доклади от регистрирания одитор са приложени към тези отчети.

Одиторският доклад към консолидирания финансов отчет за 2021г. съдържа ключов одиторски въпрос, цитиран в изложението по-долу:

„Ключови одиторски въпроси са тези въпроси, които съгласно нашата професионална преценка са били с най-голяма значимост при одита на консолидирания финансов отчет за текущия период. Тези въпроси са разгледани като част от нашия одит на консолидирания финансов отчет като цяло и формирането на нашето мнение относно него, като ние не представяме отделно мнение относно тези въпроси.

Оценка на справедливата стойност на инвестиционни имоти

Пояснение 5 от консолидирания финансов отчет

Ключов одиторски въпрос

Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит

Ръководството използва доклади на независими лицензирани оценители за определяне на справедливата стойност на инвестиционни имоти, които са в размер на 18 690 хил. лв. към 31 декември 2021г.

Те са базирани на пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден недвижим имот. Промяната в справедливата стойност на инвестиционните имоти за годината, завършваща на 31 декември 2021 г. е в размер на 86 хил. лв.

Ние се фокусирахме върху преценките на ръководството относно промяната на справедливата стойност на инвестиционните имоти, поради факта, че те представляват над 13.57% от стойността на активите на Групата и поради значимите предположения, необходими за определянето на справедливата им стойност.

По време на нашия одит, одиторските ни процедури включваха, без да са ограничени до:

- Оценка на контрола относно изходящите данни, използвани за извършване на оценките и прегледа на оценките от страна на ръководството;*
- Проверка и анализ на квалификацията и независимостта на външния оценител;*
- Анализ и оценка на прилаганите методи за оценяване, вкл. допускания и други ключови показатели, с участието на наши вътрешни експерти-оценители и сравняването им с разполагаемата ни информация за пазара на недвижими имоти и друга външна информация;*
- Процедури за оценка и сравнение с пазарни данни и външни източници, с участието на наши вътрешни експерт-оценители;*
- Оценка на адекватността на оповестяванията в консолидирания финансов отчет, включително оповестяването на основните предположения*

Одиторският доклад към консолидирания финансов отчет за 2022г. е с квалифицирано мнение и съдържа параграф за изразяване на квалифицирано мнение и ключов одиторски въпрос, цитиран в изложението по-долу:

„База за изразяване на квалифицирано мнение

Както е оповестено в пояснение 2.5 „Приблизителни счетоводни оценки“ към консолидирания финансов отчет, Групата не е извършвала детайлни тестове за обезценка към 31 декември 2022 г. на имоти с балансова стойност в размер на 8 733 хил. лв., поради

СВЕТИ СВЕТИ КОНСТАНТИН И ЕЛЕНА ХОЛДИНГ АД

ограничените възможности за употреба и липсата на достатъчно пазарни аналози за формиране на пазарна им стойност. Тези притежавани имоти от Групата са обект на регулация по Натура 2000, което силно ограничава възможностите за тяхната експлоатация и/или реализация. При извършените от нас одиторски процедури, отчитайки етапа на реализация на инвестиционните намерения на ръководството на Групата, както и поетите ангажименти във връзка с това предприятие, ние не успяхме да получим достатъчни и уместни одиторски доказателства дали възстановимата стойност на тези имоти не надвишават тяхната балансова стойност. Съответно, ние не бяхме в състояние да определим дали биха били необходими корекции на посочената сума в условията на несигурна бизнес среда.

Ключови одиторски въпроси са тези въпроси, които съгласно нашата професионална преценка са били с най-голяма значимост при одита на консолидирания финансов отчет за текущия период. Тези въпроси са разгледани като част от нашия одит на консолидирания финансов отчет като цяло и формирането на нашето мнение относно него, като ние не представяме отделно мнение относно тези въпроси. В допълнение към въпроса, описан в раздела „База за изразяване на квалифицирано мнение“, ние определихме въпросът, описан по-долу, като ключови одиторски въпроси, които да бъдат комуникирани в нашия доклад.

Оценка на справедливата стойност на инвестиционни имоти

Пояснение 5 от консолидирания финансов отчет

Ключов одиторски въпрос

Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит

Ръководството използва доклади на независими лицензирани оценители за определяне на справедливата стойност на инвестиционни имоти, които са в размер на 18 040 хил. лв. към 31 декември 2022г.

Те са базирани на пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден недвижим имот. Промяната в справедливата стойност на инвестиционните имоти за годината, завършваща на 31 декември 2022 г. е в размер на 146 хил. лв.

Ние се фокусирахме върху преценките на ръководството относно промяната на справедливата стойност на инвестиционните имоти, поради факта, че те представляват над 12.45% от стойността на активите на Групата и поради значимите предположения, необходими за определянето на справедливата им стойност.

По време на нашия одит, одиторските ни процедури включваха, без да са ограничени до:

- Оценка на контрола относно изходящите данни, използвани за извършване на оценките и прегледа на оценките от страна на ръководството;
- Проверка и анализ на квалификацията и независимостта на външния оценител;
- Анализ и оценка на прилаганите методи за оценяване, вкл. допускания и други ключови показатели, с участието на наши вътрешни експерти-оценители и сравняването им с разполагаемата ни информация за пазара на недвижими имоти и друга външна информация;
- Процедури за оценка и сравнение с пазарни данни и външни източници, с участието на наши вътрешни експерт-оценители;
- Оценка на адекватността на оповестяванията в консолидирания финансов отчет, включително оповестяването на основните предположения

11.2.2. Индикация за друга информация в Регистрационния документ, която е била одитирана от одиторите

Няма друга информация в Регистрационния документ, която е била одитирана от

одиторите.

11.2.3. Когато финансовите данни в документа за регистрация не са взети от одитираните финансови отчети на Емитента, да се посочи източникът на данните и това, че данните не са одитиран.

Финансовите данни в настоящия Регистрационен документ са взети от одитираните годишни консолидирани финансови отчети на Дружеството за 2021 г. и 2022 г., както и от уведомяването за финансовото състояние на Дружеството на консолидирана основа по чл. 100о¹, ал. 2 от ЗППЦК, съдържащо финансови справки към 30.09.2023 г.

11.3. Правни и арбитражни производства

За последните 12 месеца преди датата на съставяне на настоящия Проспект, Групата на Емитента не е била страна по държавни, правни или арбитражни производства (както и висящи такива), които могат да имат значителни последици за финансовото състояние или рентабилност на Групата.

11.4. Значителна промяна във финансовото състояние на емитента

Няма значителна промяна във финансовото състояние на групата след края на последния финансов период, за който е публикувана финансова информация (30.09.2023 г.).

11.5. Проформа финансова информация

В Документа не е използвана проформа финансова информация.

11.6. Политика по отношение на дивидентите

Съгласно чл. 115в, ал.3 от ЗППЦК правото да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като такива с право на дивидент на 14-ия ден след деня на общото събрание, на което е приет годишният, съответно 6 -месечния финансов отчет и е взето решение за разпределение на печалбата. Дружеството е длъжно незабавно да уведоми комисията, Централния депозитар и регулирания пазар за решението на общото събрание относно вида и размера на дивидента, както и относно условията и реда за неговото изплащане, включително да посочи поне една финансова институция, чрез която ще се извършват плащанията. Дружеството е длъжно да осигури изплащането на акционерите на гласувания на общото събрание дивидент в 60-дневен срок от провеждането му. Разходите по изплащането на дивидента са за сметка на дружеството. Изплащането на дивидента се извършва със съдействието на Централния депозитар.

Съгласно предвидените в Наредба № 8 от 03.09.2020г. за изискванията към дейността на централните депозитари, централния регистър на ценни книжа и други лица, осъществяващи дейности, свързани със сетълмента на ценни книжа разпоредби, Централен депозитар съдейства за разпределянето на дивиденти от публичните дружества, както и разпределянето и изплащането на лихви, главници и други плащания, включително и извършването на уведомявания и други действия по администриране на разпределянето на дивиденти, разпределянето и изплащането на лихви, главници и други плащания. В срок до 5 работни дни след изтичане на срока по чл.115в, ал.3 от ЗППЦК публичното дружество подава до централния депозитар на ценни книжа, при който са регистрирани ценните книжа, уведомяване за

изплащане на дивидента, което съдържа най-малко информацията по чл.59 от Наредба №8. След получаване на уведомлението по чл. 59 от Наредба № 8 Централният депозитар изготвя книга на акционерите към датата, към която се определя акционерния състав съгласно чл.115в, ал.3 от ЗППЦК и въз основа на данните от нея изготвя списък на акционерите за изплащане на сумите. Централният депозитар на ценни книжа предоставя на публичното дружество книгата на акционерите и списъка, като в срок до 5 работни дни от получаване на информацията, публичното дружество може да изиска отстраняване на констатирани непълноти и несъответствия.

Публичното дружество, превежда цялата сума, определена от общото събрание за разпределяне като дивидент след отчисляване на дължимите данъци чрез кредитна институция по смисъла на чл.64 от Наредба №8 по сметка на централния депозитар по ценни книжа в срок 4 работни дни преди началната дата за изплащане на дивидента. Централният депозитар на ценни книжа изготвя списък за разпределението на дивидента, който съдържа освен информацията по чл.60, ал.2 от Наредба № 8 и вида на сметките, по които се водят акциите по акционери, общата сума на дивидента, подлежащ на изплащане за акции, които се водят по лични сметки и общите суми на дивидента, подлежащ на изплащане за акции, които се водят при лицата, които съхраняват и администрират финансови инструменти за сметка на клиенти, съответно при лица по чл.133 от ЗПФИ. Централният депозитар превежда сумата за паричният дивидент за акциите, които не се водят по клиентски сметки към попечител, на лицето по чл.64 от Наредба № 8, заедно със списък с информация за дължимия дивидент, като сумите се изплащат от лицето по чл.64 от Наредба № 8 в брой от следващия ден след получаване на сумата и списъка. Разходите за изплащането на дивидента са за сметка на публичното дружество.

Съгласно чл. 30, ал. 2, 3 и 4 от Устава, Дружеството разпределя дивиденти с решение на Общото събрание въз основа на предложение на Надзорния съвет. Право да получат дивидент имат лица, придобили акции най-късно 14 дни след датата на Общото събрание, на което е приет годишния счетоводен отчет и е взето решение за разпределение на печалбата. Дружеството е длъжно да изплати на акционерите гласувания на Общото събрание дивидент в 3-месечен срок от провеждането му. Изплащането на дивидента се извършва по банков път със съдействието на Централния депозитар, срещу представяне на документ, удостоверяващ правата върху акциите или нотариално заверено пълномощно за получаване на дивидента.

Емитентът не е приемал Политика по отношение на разпределението на дивиденти и евентуалните ограничения в тази връзка.

Дружеството не е разпределило дивидент за финансовата 2022 г.

12. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

12.1. Информация за акционерния капитал

Към датата на съставяне на Проспекта, основният капитал на Дружеството е 2 309 561 лева, разпределен в 2 309 561 бр. обикновени, поименни, безналични акции с номинална стойност от 1 лев всяка. Всяка акция дава право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационна квота в имуществото на Дружеството, съразмерни с номиналната стойност на акциите.

Дружеството няма издадени акции, които не представляват капитал. Емитентът не е издавал конвертируеми ценни книжа, обменяеми ценни книжа, опции или варанти.

Няма лица, които да притежават права за придобиване или задължения по отношение на уставния, но неемитиран капитал.

Дружеството е емитирало само един клас акции – обикновени, непривилегировани, поименни, безналични, като всяка акция дава право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и право на ликвидационен дял, съразмерен с номиналната ѝ стойност. Всички издадени акции са част от капитала.

13. НОРМАТИВНО ИЗИСКУЕМИ ОПОВЕСТЯВАНИЯ

През последните 12 месеца е оповестена следната нормативно изискуема информация по силата на Регламент (ЕС) № 596/2014:

Финансови отчети

30.01.2023 г. – Уведомление за финансовото състояние на индивидуална основа към 31.12.2022 г.;

01.03.2023 г. - Уведомление за финансовото състояние на консолидирана основа към 31.12.2022 г.;

31.03.2023 г. – Годишен финансов отчет за 2022 г.;

28.04.2023 г. – Годишен консолидиран финансов отчет за 2022 г.;

02.05.2023 г. – Уведомление за финансовото състояние на индивидуална основа към 31.03.2023 г.;

30.05.2023 г. – Уведомление за финансовото състояние на консолидирана основа към 31.03.2023 г.;

28.07.2023 г. – Уведомление за финансовото състояние на индивидуална основа към 30.06.2023 г.;

28.08.2023 г. – Уведомление за финансовото състояние на консолидирана основа към 30.06.2023 г.;

30.10.2023 г. - Уведомление за финансовото състояние на индивидуална основа към 30.09.2023 г.;

27.11.2023 г. – Уведомление за финансовото състояние на консолидирана основа към 30.09.2023 г.;

29.01.2024 г. - Уведомление за финансовото състояние на индивидуална основа към 31.12.2023 г.

Общи събрания

25.05.2023 г. - Покана за свикване на Общо събрание на акционерите на „Свети Свети Константин и Елена Холдинг” АД;

28.06.2023 г. - Протокол от Общо събрание на акционерите на „Свети Свети Константин и Елена Холдинг” АД;

20.07.2023 г – Покана за свикване на Общо събрание на облигационерите на „Свети Свети Константин и Елена Холдинг” АД;

11.08.2023 г. – Протокол от Общо събрание на облигационерите на „Свети Свети

СВЕТИ СВЕТИ КОНСТАНТИН И ЕЛЕНА ХОЛДИНГ АД

Константин и Елена Холдинг” АД;

09.11.2023 г – Покана за свикване на Общо събрание на облигационерите на „Свети Свети Константин и Елена Холдинг” АД;

29.11.2023 г. – Протокол от Общо събрание на облигационерите на „Свети Свети Константин и Елена Холдинг” АД;

Придобиване/разпореждане с акции на „Свети Свети Константин и Елена Холдинг” АД

10.01.2023 г. - Уведомления за сделки с акции на „Свети Свети Константин и Елена Холдинг” АД;

16.03.2023 г. - Уведомления за сделки с акции на „Свети Свети Константин и Елена Холдинг” АД;

30.03.2023 г. - Уведомление за сделка с акции на „Свети Свети Константин и Елена Холдинг” АД;

03.04.2023 г. - Уведомление за сделка с акции на „Свети Свети Константин и Елена Холдинг” АД;

19.04.2023 г. - Уведомления за сделки с акции на „Свети Свети Константин и Елена Холдинг” АД;

21.04.2023 г. - Уведомление за сделка с акции на „Свети Свети Константин и Елена Холдинг” АД;

24.04.2023 г. - Уведомление за сделка с акции на „Свети Свети Константин и Елена Холдинг” АД;

15.05.2023 г. - Уведомление за сделка с акции на „Свети Свети Константин и Елена Холдинг” АД;

16.05.2023 г. - Уведомления за сделки с акции на „Свети Свети Константин и Елена Холдинг” АД;

17.05.2023 г. - Уведомление за сделка с акции на „Свети Свети Константин и Елена Холдинг” АД;

29.06.2023 г. - Уведомления за сделки с акции на „Свети Свети Константин и Елена Холдинг” АД;

11.09.2023 г. - Уведомления за сделки с акции на „Свети Свети Константин и Елена Холдинг” АД;

04.10.2023 г. - Уведомления за сделки с акции на „Свети Свети Константин и Елена Холдинг” АД;

12.10.2023 г. - Уведомления за сделки с акции на „Свети Свети Константин и Елена Холдинг” АД;

24.10.2023 г. - Уведомления за сделки с акции на „Свети Свети Константин и Елена Холдинг” АД;

10.11.2023 г. - Уведомления за сделки с акции на „Свети Свети Константин и Елена Холдинг” АД;

06.12.2023 г. - Уведомления за сделки с акции на „Свети Свети Константин и Елена Холдинг” АД.

Други

30.01.2023 г. – Уведомление за преобразуване чрез вливане на дъщерното дружество „СИЙ САНД“ ЕООД в дъщерното дружество „ТИОНА“ ЕООД;

15.02.2023 г. – Уведомление за вписано в ТР към Агенция по вписванията преобразуване чрез вливане на дъщерното дружество „СИЙ САНД“ ЕООД в дъщерното дружество „ТИОНА“ ЕООД;

07.07.2023 г. - Уведомление за взето решение на заседание на УС и НС за издаване на емисия безналични, свободнопрехвърляеми и обезпечени облигации с размер на главницата 9 000 000 /девет милиона/ лева и срок на погасяване 8 години (96 месеца);

11.07.2023 г. – Уведомление за успешно приключила процедурата за издаване на емисия безналични, свободнопрехвърляеми и обезпечени облигации в размер на 9 милиона лева;

20.07.2023 г. – Уведомление за вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията съобщение за издадена емисия безналични, свободно прехвърляеми и обезпечени облигации в размер на 9 милиона лева;

15.09.2023 г. – Уведомление за увеличение на капитала на дъщерното дружество Карачи ЕАД;

05.12.2023 г. - Информационен документ по чл. 100б, ал. 7 от ЗППЦК;

20.12.2023 г. - Уведомление за взето решение на съвместно заседание на УС и НС на „Свети Свети Константин и Елена Холдинг” АД за увеличение на капитала на Дружеството;

11.01.2024 г. - Уведомление за извършено лихвено плащане по облигационна емисия от Св.Св. Константин и Елена холдинг АД.

14. ДОГОВОРИ ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ

Емитентът, както и никой от членовете на икономическата му Група не е сключвал договори (различни от сключените в хода на обичайната дейност) в рамките на двете години, непосредствено предхождащи датата на Проспекта, както и такива, които да съдържат разпоредби, съгласно които към датата на Проспекта член от Групата да има съществено за групата задължение или право.

15. НАЛИЧНИ ДОКУМЕНТИ

По време на периода на валидност на настоящия документ, посочените по-долу документи могат да бъдат разгледани, както следва:

Устав на „Свети Свети Константин и Елена Холдинг” АД – в Дружеството на физически носител /на посочените в Документа адрес и телефон/, както и на електронната страница на Търговския регистър www.brra.bg ;

Доклад на независимия одитор – в Дружеството на физически носител /на посочените в Документа адрес и телефон/, както и на неговата електронна страница www.stconstantine.bg ; в КФН на електронната страница www.fsc.bg; в БФБ на електронната страница www.bse-sofia.bg;

Годишни консолидирани (одитирани) отчети и междинни консолидирани уведомления (неодитирани) за финансовото състояние на „Свети Свети Константин и Елена Холдинг” АД – в Дружеството на физически носител /на посочените в Документа адрес и телефон/, както и на

СВЕТИ СВЕТИ КОНСТАНТИН И ЕЛЕНА ХОЛДИНГ АД

неговата електронна страница www.stconstantine.bg ; в КФН на електронната страница www.fsc.bg; в БФБ на електронната страница www.bse-sofia.bg ;

Проспект - в Дружеството на физически носител /на посочените в Документа адрес и телефон/; след евентуалното одобрение на Проспекта - на неговата електронна страница www.stconstantine.bg; в КФН на електронната страница www.fsc.bg; в БФБ на електронната страница www.bse-sofia.bg.

Долуподписаните лица, в качеството си на представляващи „Свети Свети Константин и Елена Холдинг” АД, с подписа си декларират обстоятелствата, посочени по-горе в раздел „Отговорни лица”, включително декларират, че Регистрационният документ на Проспекта съответства на изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129, глава шеста на ЗППЦК и актовете по прилагането им.

Елена Косева

Изпълнителен директор

„Св. Св. Константин и Елена Холдинг” АД

Ивелина Шабан

Изпълнителен директор

„Св. Св. Константин и Елена Холдинг” АД

ЧАСТ II - РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

СВЕТИ СВЕТИ КОНСТАНТИН И ЕЛЕНА ХОЛДИНГ АД

Долуподписаните лица, в качеството си на представляващи „Централна Кооперативна Банка” АД, в качеството му на упълномощен инвестиционен посредник на „Свети Свети Константин и Елена Холдинг” АД, с подписа си декларират обстоятелствата, посочени по-горе в раздел „Отговорни лица” включително декларират, че Регистрационният документ на Проспекта съответства на изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129, глава шеста на ЗППЦК и актовете по прилагането им.



Сава Стойнов

Изпълнителен директор

на „Централна Кооперативна Банка” АД



Никола Кедев

Изпълнителен директор

на „Централна Кооперативна Банка” АД