



ДОКЛАД
на „АБВ Инвестиции“ ЕООД
в качеството му на Довереник на облигационерите
на „СВЕТИ СВЕТИ КОНСТАНТИН И ЕЛЕНА ХОЛДИНГ“ АД

ISIN код на емисията: BG2100019236

Борсов код на емисията: SKEB

Емитент: „СВЕТИ СВЕТИ КОНСТАНТИН И ЕЛЕНА ХОЛДИНГ“ АД

Период: 01.04.2025 г.- 30.06.2025 г.

Настоящия доклад е изготвен в съответствие с изискванията на чл. 100ж, ал. 1, т. 3 от Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), в изпълнение на задълженията на „АБВ Инвестиции“ ЕООД в качеството му на Довереник на облигационерите по емисия корпоративни облигации, емитирани от „СВЕТИ СВЕТИ КОНСТАНТИН И ЕЛЕНА ХОЛДИНГ“ АД на 11.07.2023 г. През посочения период „АБВ Инвестиции“ ЕООД е спазвал задълженията си по чл.100ж от ЗППЦК като Довереник на облигационерите по посочената емисия облигации. Обобщена информация за това е представена в доклада по-долу.

1 Финансово състояние на емитента на облигациите.

През второто тримесечие на 2025 г. „СВЕТИ СВЕТИ КОНСТАНТИН И ЕЛЕНА ХОЛДИНГ“ АД запазва предмета си на дейност: Хотелиерство, ресторантьорство, външно-икономическа дейност; продажба на стоки от внос и местно производство; организиране и провеждане на музикално-артистична дейност; организиране на екскурзии в страната и чужбина; предоставяне на транспортни, информационни, комунално-битови, рекламни, спортни, анимационни, културни и други допълнителни услуги, свързани с международния и вътрешен туризъм; туроператорска дейност и туристическа агентска дейност, след получаване на лиценз; отдаване под наем на активи на дружеството; придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества; придобиване, управление и продажба на облигации; придобиване, оценка и продажба на патенти, отстъпване на лицензии за използване на патенти на дружества, в които дружеството участва; финансиране на дружества, в които дружеството участва, отчитане и съставяне на финансови отчети по реда на Закона за счетоводството.

Настоящият анализ на финансовото състояние на емитента е изготвен на база данните от консолидирания финансов отчет на „СВЕТИ СВЕТИ КОНСТАНТИН И ЕЛЕНА ХОЛДИНГ“ АД за посочения период.

1.1 Анализ на активите на „СВЕТИ СВЕТИ КОНСТАНТИН И ЕЛЕНА ХОЛДИНГ“ АД

Към 30.06.2025 г. активите на групата на „СВЕТИ СВЕТИ КОНСТАНТИН И ЕЛЕНА ХОЛДИНГ“ АД са в размер на 152 525 хил. лв. и отбелязват спад от 3.23% спрямо края на предходното тримесечие.

Активи	Q2 2025 '000 лв.	Q1 2025 '000 лв.	Δ Q2 2025 / Q1 2025	% от активите към 30.06.2025 г.
Нетекущи активи				
Нематериални активи	524	539	-2.78%	0.34%
Имоти, машини и съоръжения	111330	111630	-0.27%	72.99%
Инвестиционни имоти	17785	17785	0.00%	11.66%
Инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал	497	573	-13.26%	0.33%
Репутация	690	690	0.00%	0.45%
Активи по отсрочени данъци	1402	1402	0.00%	0.92%
Общо нетекущи активи	132 228	132 619	-0.29%	86.69%
Текущи активи				
Материални запаси	14395	17797	-19.12%	9.44%
Търговски и други вземания	3063	2603	17.67%	2.01%
Корпоративен данък за възстановяване	5	-		0.00%
Вземания от свързани предприятия	210	392	-46.43%	0.14%
Пари и парични еквиваленти	2624	4201	-37.54%	1.72%
Общо текущи активи	20 297	24 993	-18.79%	13.31%
Общо активи	152 525	157 612	-3.23%	100.00%

Нетекущите активи намаляват с 0.29% спрямо предходното тримесечие и са в размер на 132 228 хил. лв. към 30.06.2025г. В основата на този спад стои намалението при Имоти, машини и съоръжения. Спад регистрираме и при инвестициите, отчитани по метода на собствения капитал. При текущите активи се наблюдава спад, като те намаляват с 18.79%. През последното тримесечие в текущите активи спад се наблюдава при материалните запаси, паричните средства и вземанията от свързани лица, докато ръст се наблюдава при търговските вземания.

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

Собствен капитал и пасиви	Q2 2025 '000 лв.	Q1 2025 '000 лв.	Δ Q2 2025 / Q1 2025	% от СК и пасивите към 30.06.2025 г.
Собствен капитал				
Основен акционерен капитал	3310	3310	0.00%	2.17%
Преоценъчен резерв	1497	1497	0.00%	0.98%
Резерви	27671	27671	0.00%	18.14%
Неразпределена печалба/ Натрупана загуба	16333	13394	21.94%	10.71%
Общо капитал, отнасящ се до притежателите на собствен капитал на предприятието майка	48 811	45 872	6.41%	32.00%
Неконтролиращо участие	9096	9095	0.01%	5.96%
Общо собствен капитал	57 907	54 967	5.35%	37.97%
Пасиви				

Нетекущи пасиви

Задължения по получени заеми	59105	66304	-10.86%	38.75%
Нетекущи задължения към свързани лица	9540	9487	0.56%	6.25%
Търговски и други задължения	1902	1782	6.73%	1.25%
Пасиви по отсрочени данъци	1000	1000	0.00%	0.66%
Общо нетекущи пасиви	71 547	78 573	-8.94%	46.91%

Текущи пасиви

Търговски и други задължения	12099	13915	-13.05%	7.93%
Задължения по получени заеми	6602	6621	-0.29%	4.33%
Задължения към свързани предприятия	2998	2606	15.04%	1.97%
Задължения към персонала и за социално осигуряване	1372	930	47.53%	0.90%
Общо текущи пасиви	23 071	24 072	-4.16%	15.13%
Общо пасиви	94 618	102 645	-7.82%	62.03%
Общо собствен капитал и пасиви	152 525	157 612	-3.23%	100.00%

Към 30.06.2025г. общо собственият капитал на групата на „СВЕТИ СВЕТИ КОНСТАНТИН И ЕЛЕНА ХОЛДИНГ“ АД е в размер на 57 907 хил. лв., като се наблюдава ръст от 5.35%, който се дължи основно на положителното изменение във финансовия резултат. Пасивите на дружеството се понижават със 7.82% спрямо 31.03.2025г. и са в размер на 94 618 хил. лв. Нетекущите пасиви намаляват с 8.94% спрямо края на предходното тримесечие, основно в частта задължения по получени заеми. Текущите пасиви намаляват с 4.16%, като спад има при търговските и други задължения. Задълженията към персонала и социалното осигуряване и тези към свързани предприятия се увеличават.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

Приходи / Разходи	Q2 2025 '000 лв.	Q2 2024 '000 лв.	Δ Q2 2025 / Q2 2024
Приходи от продажби	24871	10933	127.49%
Други доходи	159	68	133.82%
Разходи за материали	-3162	-2715	16.46%
Разходи за външни услуги	-3587	-3056	17.38%
Разходи за персонала	-6164	-5400	14.15%
Разходи за амортизации	-1582	-1605	-1.43%
Други оперативни разходи	-521	-413	26.15%
Отчетна стойност на продадените стоки	-408	-372	9.68%
Изменение на запасите от продукцията и незавършено строителство	-5604	-	
Резултат от оперативна дейност	4002	-2560	-256.33%
Възникване и обратно проявление на очаквана кредитна загуба	134	26	415.38%

Финансови разходи	-1703	-1821	-6.48%
Печалба/Загуба от инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал	-792	-686	15.45%
Резултат от финансова дейност	-2361	-2481	-4.84%
Печалба/ Загуба преди данъци	1641	-5041	-132.55%
Приходи от/ Разходи за данъци	-	-3	-100.00%
Печалба/ Загуба за периода	1641	-5044	-132.53%

Към 30.06.2025г. групата на „СВЕТИ СВЕТИ КОНСТАНТИН И ЕЛЕНА ХОЛДИНГ“ АД реализира нетен резултат от оперативната дейност за периода от началото на 2025г. печалба в размер на 4 002 хил. лв., спрямо реализираната загуба от 2 560 хил. лв. през съпоставимия период на 2024г. Приходите през периода бележат ръст и са основната причина за положителния резултат за периода. Оперативните разходи нарастват, като се наблюдава спад в разходите за материали, външни услуги, персонал и другите оперативни разходи, като се отчита и негативно изменение на запасите от продукция и незавършено производство. Финансовите разходи през периода намаляват, но се отчита засилване на негативния ефект от участието в загубата на асоциираните и съвместните предприятия. Резултатът преди данъци е печалба в размер на 1 641 хил. лв., като наблюдаваме подобрене спрямо загубата от 5 041 хил. лв. през съпоставимия период на 2024г.

1.4 Анализ на Ликвидността

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

Показатели за ликвидност	Q2 2025	Q1 2025
Текуща ликвидност	0.8798	1.0383
Бърза ликвидност	0.2558	0.2989
Незабавна ликвидност	0.1137	0.1745
Абсолютна ликвидност	0.1137	0.1745

Показателите за ликвидност на емитента се влошават през последното тримесечие.

1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q2 2025	Q1 2025
Дългосрочен дълг/Активи	0.4691	0.4985
Общ дълг/Активи	0.6203	0.6513
Общ дълг/Собствен капитал	1.6340	1.8674
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	2.6340	2.8674

Към 30.06.2025г. показателите за платежоспособност на емитента се подобряват спрямо предходното тримесечие.

2 Състояние на обезпечението на облигационната емисия.

За обезпечаване на вземането по главницата и всички дължими лихви по облигационния заем, при издаването на облигациите „СВЕТИ СВЕТИ КОНСТАНТИН И ЕЛЕНА ХОЛДИНГ“ АД бе сключило в полза на Довереника на облигационерите застраховка на всички плащания по облигационната емисия срещу риска от неплащане, в полза на довереника на облигационерите и на облигационерите по емисията като Застраховани, по смисъла на Кодекса за застраховане. Видът на застраховката бе „Облигационни емисии“, а общата рискова експозиция на застрахователната полица възлизаше на 11 539 183.80 лв. Срокът на полицата бе до 25.08.2031г.

На 29.11.2023г. бе проведено Общо събрание на облигационерите, на което бе взето решение за замяна на обезпечението- застраховката да бъде заменена от първа поред ипотека на недвижими имоти. През месец Декември 2023г. се извършиха необходимите действия по учредяване на ипотеката, след което се пристъпи и към прекратяване на застраховката обезпечаваша емисията. Съответно, текущото обезпечение на Емисията е първа по ред договорна ипотека върху недвижими имоти собственост на Емитента: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор № 10135.2569.313, с площ съгласно КKKP 12634 кв. м, трайно предназначение на територията: урбанизирана, ведно с изградените в поземления имот сгради - описани като хотел „Русалка“ в графиката на кадастралните схеми, с два кадастрално нанесени подобекта, а именно: СГРАДА с идентификатор 10135.2569.313.1, със застроена площ по кадастрална карта от 541 кв. м; брой етажи: 2, предназначение: хотел; и СГРАДА с идентификатор 10135.2569.313.2, със застроена площ по кадастрална карта от 26 кв. м; брой етажи: 1, предназначение: хотел.

3 Изразходване на средствата от облигационния заем.

Съгласно отчета за изпълнение на задълженията на Емитента Дружеството е изразходвало по-голямата част от набрания облигационния заем в размер на 9 000 хил. лв., в следните направления, съгласно заложените цели в Решение от заседание на УС на Емитента от 06.07.2023 г. за издаването му:

- 8 026 хил. лв. за реструктуриране на задължения на Емитента и на компании от неговата икономическата група, в т.ч. 7 500 хил. лв. за погасяване на банков кредит и 526 хил. лв. използвани за частично погасяване на получени търговски заеми от дружеството-майка;
- 766 хил. лв. финансиране на дейността на дружества от икономическата Група на Емитента;
- 130 хил. лв. за придобиване на търговско вземане от дъщерното дружество Азалия I ЕАД;
- 78 хил. лв. покриване на разходи по емитиране на облигационния заем.

Облигационният заем е издаден на 11.07.2023г. за период от 8 години с обща номинална и емисионна стойност в размер на 9 млн. лв. Лихвата се плаща на 6 месеца и съответно купонните плащания са 2 пъти годишно. Лихвеният процент е плаващ, формиран от 6-месечен EURIBOR с надбавка 1%, но не по-малко от 3.60% и не повече от 5.50% годишно при лихвена конвенция ISMA реален брой дни в периода към реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA -Year).

Амортизацията на главницата се извършва от четвъртата до осмата година по две плащания годишно на датите на лихвените плащания всяко на стойност от 900 хил. лв. Първите три години са гратисен период без погашения на главницата.

Към датата на настоящия доклад емитентът „СВЕТИ СВЕТИ КОНСТАНТИН И ЕЛЕНА ХОЛДИНГ“ АД е изплатил всички падежирали погасителни вноски по облигационния заем.

4 Финансови показатели.

Емитентът е поел да спазва следните финансови показатели до пълното погасяване на облигационния заем:

-- Съотношение Пасиви/Активи: Максимална стойност на отношението пасивите към активите по счетоводен баланс (по консолидиран счетоводен баланс, сумата на текущи + нетекущи пасиви отнесени към общата сума на активите). Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение Пасиви/Активи не по-високо от 97 %.

По данни от отчета на емитента за изпълнение на задълженията по облигациите към 30.06.2025г. стойността на показателя е 0.6203 (**62.03%**);

-- Коефициент на Покритие на разходите за лихви- Минимална стойност на коефициент на покритие на разходите за лихви. Коефициентът се изчислява като печалбата от обичайната дейност (съгласно консолидиран отчет за всеобхватния доход), увеличена с консолидираните разходи за лихви, се разделя на консолидираните разходи за лихви. Стойността на печалбата и стойността на разходите за лихви по предходното изречение се определят за период, обхващащ последните 12 месеца на база публикувани финансови отчети на Емитента. Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношението Покритие на разходите за лихви не по-ниско от 1.05.

По данни от отчета на емитента за изпълнение на задълженията по облигациите към 30.06.2025г. стойността на показателя е **2.70**;

-- Коефициент на Текуща ликвидност: Текущата ликвидност се изчислява като общата сума на краткотрайни активи в баланса се раздели на общата сума на краткотрайните пасиви (по консолидиран счетоводен баланс). Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение на текущата ликвидност не по-ниско от 0.25.

По данни от отчета на емитента за изпълнение на задълженията по облигациите към 30.06.2025г. стойността на показателя е **0.88**.

В случай, че Емитентът изготвя консолидиран финансов отчет, коефициентите посочени по-горе се изчисляват на база на консолидирания финансов отчет. В противен случай коефициентите се изчисляват на база индивидуалния финансов отчет на дружеството.

Ако наруши 2 или повече от 2 от определените финансови съотношения, Емитентът ще предприеме незабавни действия, които в срок до 6 месеца от настъпването на съответното обстоятелство да приведат показателите/съотношенията в съответствие с изискванията по-горе. Ако в този срок не се постигнат заложените параметри, Емитентът е длъжен незабавно да предложи на общото събрание на Облигационерите програма за привеждане в съответствие с изискванията. В случай, че общото събрание на облигационерите не одобри предложената от Емитента програма, той е длъжен да свика ново общо събрание на облигационерите, на което да предложи за приемане нова програма, изготвена с участието на Довереника на облигационерите и в съответствие с направените забележки/ препоръки от облигационерите на общото събрание, на което предложената програма е била отхвърлена.

При нарушение на финансовите съотношения Емитентът е длъжен да предприеме описаните по-горе действия за привеждането им в съответствие с поставените изисквания по отношение на стойностите им, но такова нарушение не води до предсрочна изискуемост на Облигационния заем. Също така, при определено нарушение на финансовите съотношения, Емитента е длъжен, както е посочено по-горе, да предложи програма за привеждане на съотношенията в съответствие с изискванията и да спазва вече одобрена от облигационерите подобна програма, но ако по някаква причина не предприеме такива действия, това не води до предсрочна изискуемост на заема.

5 Обстоятелства по чл. 100г, ал. 3 от ЗППЦК.

Не са налице обстоятелства по чл.100г, ал.3 от ЗППЦК.

26.09.2025г.

Управител: д-р Я. Русинов

Управител: И. Петров