



До
АБВ Инвестиции ЕООД – довереник на
облигационерите по емисия корпоративни
облигации с ISIN код BG2100019236
Българска фондова борса АД
Комисия за финансов надзор

Отчет

За изпълнение на задълженията по емисия обикновени, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени облигации с ISIN код BG2100019236, издадена от „Свети Свети Константин и Елена холдинг“ АД на обща номинална стойност 9 000 000 (девет милиона) лева на 11.07.2023 г.

За периода от 01.01.2025 г. до 30.09.2025 г.

На база междинен консолидиран финансов отчет към 30.09.2025 г.

Настоящият отчет е изготвен в съответствие с изискванията на чл. 100е, ал.1, т.2 от ЗППЦК в изпълнение на задълженията на „Свети Свети Константин и Елена холдинг“ АД в качеството му на емитент на емисия корпоративни облигации, емитирани на 11.07.2023 г.

1. Изразходване на набраните средства от емисията.

Към 30.09.2025 г. Емитента е изразходвал набрания облигационния заем в размер на 9 000 хил. лв., в следните направления, съгласно заложените цели в Решение от заседания на УС и НС 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 заем, отпуснат от местна финансова институция 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.

2. Състояние на обезпечението по облигационната емисия.

Съгласно решение на общото събрание на облигационерите от 29.11.2023 г. е направена промяна в обезпечението по емисия с ISIN код BG2100019236, чрез освобождаване на застраховка по полица № 23 100 1404 0000955375 от 11.07.2023 г., служеща като обезпечение по облигационната емисия и учредяване на първа по ред договорна ипотека върху недвижими имоти собственост на Свети Свети Константин и Елена Холдинг АД. В полза на облигационерите по облигационна емисия с ISIN код BG2100019236 е учредена първа по ред договорна ипотека върху следните недвижими имоти собственост на Свети Свети Константин и Елена Холдинг АД: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор № 10135.2569.313, с площ по кадастрална карта от 12 634 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. Ипотеката е учредена с нотариален акт № 117, том XVI, дело № 22 705, вх. рег. № 37 329, дв. вх. рег. № 37 027 от 04.12.2023 г. на Служба по вписванията – Варна.

Стойността на обезпечението следва да бъде минимум 110% от остатъчната номинална стойност на емисията за срока до падежа на облигационния заем и до пълното изплащане на всички дължими суми. Съгласно изготвената пазарна оценка на недвижимите имоти, послужили за обезпечение, общата им пазарна стойност към 24.09.2025 г. възлиза на 14 416 638 лв. и процентното съотношение на стойността на обезпечението спрямо остатъчния номинал (остатъчната главница) на заема възлиза на 160.18 %.

3. Финансови съотношения

„Свети Свети Константин и Елена холдинг“ АД в качеството си на емитент на обикновени, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени облигации, е поел в Проспекта ангажимент да поддържа при дейността си, до пълното изплащане на облигационния заем, следните финансови съотношения:

- **Съотношение Пасиви/Активи:** Максимална стойност на отношението на пасивите към активите 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 %.**

Към 30 септември 2025 г. съотношение Пасиви/Активи на Дружеството е 55.71%.

- **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.**

Към 30 септември 2025 г. съотношение Покритие на разходите за лихви на Дружеството е 3.39.

- **Текуща ликвидност:** Текущата ликвидност се изчислява като общата сума на краткотрайни активи в баланса се разделя 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.**

Към 30 септември 2025 г. съотношение Текуща ликвидност на Дружеството е 1.05.



Съгласно Проспекта за емисия корпоративни облигации с ISIN код BG2100019236 от 13.11.2023 г., потвърден от Комисия за финансов надзор с решение № 1048-Е от 28.11.2023 г., Емитентът се задължава да не нарушава 2 или повече от определените финансови съотношения. В случай, че Емитентът наруши 2 или повече от определените финансови съотношения, следва да предприеме незабавни действия в срок до 6 месеца от настъпването на съответното обстоятелство да приведе показателите/ съотношенията в съответствие с изискванията по-горе. Ако в този срок не се постигнат заложените параметри, Емитентът е длъжен незабавно да предложи на Общото събрание на облигационерите програма за привеждане в съответствие с изискванията. В случай, че общото събрание на облигационерите не одобри предложената от Емитента програма, той е длъжен да свика ново ОС 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.

В случай, че програмата не бъде повторно одобрена от ОСО при условията и по реда, посочени в предходния абзац, Довереникът на облигационерите има право да свика ново ОСО, в дневния ред на което да се съдържа точка и предложение за решение относно това какви последващи действия да се предприемат спрямо Емитента (в т.ч. нови препоръки и предложения за изготвяне на последваща програма за привеждане на показателите/съотношенията в съответствие с поетия от Емитента ангажимент; разглеждане на случаите на неизпълнение съгласно клаузите на договора с довереника на облигационерите и др.).

Облигационният заем може да бъде обявен за предсрочно изискуем от ОСО, в случай че Емитентът допусне нарушение на два или повече от финансовите показатели по емисията и същият не е предприел незабавни действия по изготвянето на програма за привеждане в съответствие с изискванията, която програма да бъде предложена за одобрение от ОСО.

Към 30 септември 2025 г. Емитента спазва и трите финансови съотношения.

4. Плащания по емисията

За 2024 година е направено лихвено плащане в размер на 24.66 лева (двадесет и четири лева и 66 стотинки) на една облигация или общ размер на лихвеното плащане 221 931.15 лева (двеста двадесет и една хиляди деветстотин тридесет и едни лева и 15 стотинки).

За 2024 година е направено второ лихвено плащане в размер на 24.51 лева (двадесет и четири лева и 51 стотинки) на една облигация или общ размер на лихвеното плащане 220 592.95 лева (двеста и двадесет хиляди петстотин деветдесет и два лева и 95 стотинки).

За 2025 година е направено лихвено плащане в размер на 23.57 лева (двадесет и три лева и 57 стотинки) на една облигация или общ размер на лихвеното плащане 212 104.11 лева (двеста и дванадесет хиляди сто и четири лева и 11 стотинки).

За 2025 година е направено второ лихвено плащане в размер на 18.05 лева (осемнадесет лева и 5 стотинки) на една облигация или общ размер на лихвеното плащане 162 409.07 лева (сто шестдесет и две хиляди четиристотин и девет лева и 7 стотинки).

Дата: 21.11.2025 г.

Изпълнителен директор: _____

/Елена Косева/

Изпълнителен директор: _____

/Ивелина Шабан/