



СВ.СВ.КОНСТАНТИН И ЕЛЕНА ХОЛДИНГ АД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ УВЕДОМЛЕНИЕ НА КОНСОЛИДИРАНА ОСНОВА ЗА ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ КЪМ 30 СЕПТЕМВРИ 2025 Г.

съгласно чл. 100о¹ , ал.2 във връзка с чл. 100о¹ ,
ал.4, т.2 и ал.5 от ЗППЦК и чл. 15, ал.1 от
Наредба №2

за първоначално и последващо разкриване на
информация при публично предлагане на ценни
книжа и допускане на ценни книжа до търговия на
регулиран пазар



1. Обща информация за дружеството

1.1. Регистрация

Дружеството е регистрирано с решение на Варненски окръжен съд /ВОС/ от 02.10.1991 год. по ф.д. № 7291/1991 год. с наименование Дружба ЕАД. Правоприемник е на ДФ Дружба, вписана в регистъра на ВОС по ф.д. № 1143/1990 год. Преименувано е в Свети Свети Константин и Елена ЕАД с решение от 11.01.1993 год. по ф.д. № 7291/1991 год. на Варненски окръжен съд. С решение на ВОС от 08.07.1997 год. е преобразувано от Еднолично акционерно дружество в Акционерно дружество. Основание за това е продажбата на част от акциите на дружеството по програмата за приватизация чрез инвестиционни бонове, приета с Решение на НС от 19.12.1995 год. С решение на ВОС от 30.04.2004 година е вписана промяна, като в наименованието на дружеството е добавено „холдинг“.

1.2. Номер на партида на вписване в Търговския регистър, код по ЕИК и рег.№ по ЗДДС

Свети Свети Константин и Елена холдинг АД е вписано в регистъра на търговските дружества при ВОС по ф. Д. № 7291/1991 г.

Дружеството е вписано в Търговския регистър на 06.03.2008 година със следната идентификация:

ЕИК 813194292

Свети Свети Константин и Елена холдинг АД

Идентификационен № по ЗДДС: BG813194292

1.3. Дата на учредяване и срок на съществуване

Свети Свети Константин и Елена холдинг АД е вписано в регистъра на търговските дружества съгласно съдебно решение от 11.01.1993 година по ф.д. № 7291/1991 год. на Варненски окръжен съд. Съществуването на дружеството не е ограничено със срок.

1.4. Седалище, адрес на управление, телефон /факс, електронен адрес

Р.България, град Варна 9006
к.к. Свети Свети Константин и Елена -
административна сграда
тел. 052/ 383 949
e-mail: m.dobreva@stconstantine.bg
<http://www.stconstantine.bg/>



2. Предмет на дейност

Предметът на дейност на дружеството-майка през отчетния период включва:

Хотелиерство, рестораторство външно-икономическа дейност; продажба на стоки от внос и местно производство; организиране и провеждане на музикано-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.

3. Собственост и управление

3.1. Структура на акционерния капитал

Акционери	30.09.2025 година		31.12.2024 година	
	Брой акции с право на глас	Относителен дял в проценти	Брой акции с право на глас	Относителен дял в проценти
Холдинг Варна АД	2 131 399	64%	2 131 399	64%
УПФ „Съгласие“	228 966	7%		
УПФ „ЦКБ-Сила“	223 444	7%	164 012	5%
Други юридически лица	702 085	21%	990 419	30%
Други физически лица	23 666	1%	23 730	1%
Общо	3 309 560	100%	3 309 560	100%

Св. Св. Константин и Елена холдинг е акционерно дружество съгласно Търговския закон, публично дружество съгласно Закона за публично предлагане на ценни книжа и неговите акции се търгуват на основен пазар на ценни книжа на Българска фондова борса - София АД.



Към 30 септември 2025 г. и представения съпоставим период мажоритарен акционер е Холдинг Варна АД с 64 %.

Притежателите на акции, съгласно данни от книга на акционерите на дружеството са както следва: 47 юридически лица и 730 физически лица. Освен Холдинг Варна АД, УПФ „Съгласие“ и УПФ „ЦКБ-Сила“ няма други юридически или физически лица, притежаващи повече от 5 % от гласовете в общото събрание на акционерите на дружеството към 30 септември 2025 г.

Дружеството не може да определи Краен собственик физическо лице-собственик на капитал според разпоредбите на ЗМИП.

3.2. Управителни и контролни органи

Свети Свети Константин и Елена холдинг е акционерно дружество с двустепенна система на управление.

Надзорен съвет, състоящ се от следните членове:

Златимир Бориславов Жечев	- председател
Драган Ангелов Драганов	- заместник - председател
Красимир Стефанов Ботушаров	- член

Управителен съвет, състоящ се от следните членове:

Милчо Петков Близнаков	- председател
Елена Косева Косева	- изпълнителен член
Ивелина Кънчева Шабан	- изпълнителен член

Дружеството-майка се представлява от Елена Косева и Ивелина Шабан заедно, в качеството им на изпълнителни директори.

4. Инвестиционен портфейл

4.1. Преглед на инвестициите в дъщерни предприятия, контролирани пряко

През разглеждания период, от дружеството-майка не са правени инвестиции в чужбина. Свети Свети Константин и Елена холдинг АД инвестира в страната чрез създаването на дъщерните дружества, както и чрез увеличаване на техния основен капитал.

Към 30 септември 2025 г. инвестициите в капитала на дъщерни и косвено контролирани дружества представляват сума в размер на 23 847 хил.лв., разпределена съответно като основен капитал и резерви на следните дружества:



ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ
УВЕДОМЛЕНИЕ НА КОНСОЛИДИРАНА
ОСНОВА ЗА ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ
към 30 септември 2025 г.
Св. Св. Константин и Елена холдинг АД

№	Наименование	Седалище и адрес на управление	ЕИК; Данни за управляващите органи	Размер на инвестицията към 30.09.2025 г. (хил. лв.)	Дялово участие
1	АСТЕРА I ЕАД	к.к. Св.Св.Константин и Елена -адм. сграда	ЕИК 103872649 Изп. директор Катя Костадинова	3 600	100%
2	АЗАЛИЯ I ЕАД	к.к. Св.Св.Константин и Елена -адм. сграда	ЕИК 201717688 Изп. директор Любомир Стамболийски	2 050	100%
3	КАРАЧИ ЕАД	к.к. Св.Св.Константин и Елена -адм. сграда	ЕИК 203295839 Изп. директор Мирослава Малчева	8 501	100%
4	КОНСОРЦИУМ МАРИНА-БАЛЧИК АД	к.к. Св.Св.Константин и Елена - адм. сграда	ЕИК 148034814 Изп. директор Св. Св. Константин и Елена холдинг АД, представявано от Ивелина Кънчева Шабан	33	65%
5	БЪЛГЕРИЪН ГОЛФ СЪСАЙЪТИ ЕООД	к.к. Св.Св.Константин и Елена -адм. сграда	ЕИК 103825592 Управител Любомир Стамболийски	5	100%
6	ТИОНА ЕООД	к.к. Св.Св.Константин и Елена -адм. сграда	ЕИК 103859044 Управител Гургана Василева	4 028	100%
7	АКВА ЕРИЯ ООД	к.к. Св.Св.Константин и Елена -адм. сграда	ЕИК 103822685 Управител Милена Михайлова	925	100%
8	СИЙ ФОРТРЕС ЕАД	к.к. Св.Св.Константин и Елена -адм. сграда	ЕИК 205050468 Изп. директор Любомир Стамболийски	650	100%
9	ШАБЛА ГОЛФ - ВАКЛИНО АД/косвено контролирано/	град Шабла - адм. сграда на ТДНГ	ЕИК 200830717 Изп. директор Петър Вълканов	4 055	65%

В регистрирания предмет на дейност на дъщерните дружества са включени: строителни, строително-ремонтни и проектантски услуги; хотелиерство и ресторантьорство /след получаване на категоризация/; покупка, строеж и обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба или отдаване под наем; покупка на стоки или други вещи с цел продажба в първоначален, преработен или обработен вид; производство и търговия с горива, гориво-смазочни материали и всякакви петролни продукти; търговско



представителство и посредничество; комисионни, спедиционни и превозни сделки и услуги; хотелиерски, туристически, рекламни, информационни, програмни и импресарски услуги; ремонт на електро и водопроводни инсталации; поддържане и ремонт на битова техника, уреди, аудиовизуални уреди, ремонт на музикални инструменти; отдаване под наем на видеокасети; ремонт на компютри, компютърна и друга електронна офис техника /копирни апарати, факс апарати, принтери, климатици/ и други дейности; организиране и провеждане на разрешените от закона хазартни игри, експлоатация на игрална зала, игрално казино и други/ след получаване на разрешение от държавната Комисия по хазарта/в това число организиране на хазартни игри с игрални автомати и други подобни съоръжения в игрални зали, игри за игрални маси и игрални автомати в казино, залагания върху резултати от спортни състезания и случайни събития, помощни и спомагателни дейности във връзка с тях; изграждане и експлоатация на голф игрища; управление на пристанища; строителство, модернизиране, разширяване и ползване на пристанища, строителство и обзавеждане на недвижими имоти; придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни, както и всички други дейности, незабранени от закона.

4.2. Преглед на инвестициите в дъщерни дружества, контролирани косвено

Шабла голф-Ваклино АД - учредено през 2009 г. като начало на публично-частно партньорство в сферата на инфраструктурните проекти в региона на гр. Шабла. Акционери са дъщерното на Свети Свети Константин и Елена холдинг АД дружество Български голф съсайъти ЕООД с 65 % от капитала и Община Шабла с 35% от капитала. Съгласно учредителния акт, предметът на дейност на дружеството включва: изграждане и експлоатация на голф игрища, управление на пристанища, строителство, модернизиране, разширяване и ползване на пристанища, строителство и обзавеждане на недвижими имоти, придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества, изграждане на голф игрища и яхтени пристани на територията на Община Шабла, както и прилежащите им и необходими сгради и съоръжения, включително жилищна и хотелска част; подобряване на инфраструктурата на региона при стриктно спазване на изискванията за екологично равновесие и защита на съществуваща флора и фауна; туристическа дейност; консултантска и маркетингова дейност; транспортна дейност, както и всички други дейности, незабранени от закона.



4.3. Преглед на инвестициите в асоциирани предприятия

Към 30 септември 2025 г., дружеството емитент отчита инвестицията в асоциирано предприятие „Боровете I“ АД в размер на 3 733 хил.лв., представляваща 45 % от капитала на дружеството.

Към 30 септември 2025 г. дружеството-емитент няма създадени клонове.

5. Информация за важни събития, настъпили през съответното тримесечие и с натрупване от началото на финансовата година до края на съответното тримесечие, и за тяхното влияние върху резултатите.

През разглежданото тримесечие не са настъпвали важни събития в дейността на Групата, които да са повлияли на реализираните финансови резултати от Групата. Реализираните от Групата приходи, респективно осъществените разходи, са в хода на обичайната и икономическа дейност. Към 30 септември 2025 г. Групата е реализирала печалба в размер на 11 418 хил.лв.

6. Описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправена Групата през останалата част от финансовата година.

В хода на обичайната си дейност Групата може да бъде изложено на различни финансови рискове най-важните от които са: пазарен риск (включващ валутен риск от промяна на справедливата стойност и ценови риск) кредитен риск ликвиден риск и риск на лихвено-обвързаните парични потоци. Общото управление на риска е фокусирано върху трудностите на прогнозиране на финансови пазари и за постигане на минимизиране на потенциалните отрицателни ефекти които биха могли да се отразят върху финансовите резултати и състояние на Групата. Текущо финансовите рискове се идентифицират измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми въведени за да се определят адекватни цени на услугите предоставяни от Групата, да се оценят адекватно пазарните обстоятелства на извършваните от него инвестиции и формите на поддържане на свободните ликвидни средства без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

По-долу са описани различните видове рискове на които е изложено дружеството при осъществяване на търговските му операции както и възприетият подход при управлението на тези рискове.

Валутен риск

Групата не е изложена на валутен риск, защото основно неговите операции и сделки са деноминирани в български лева и/или евро, доколкото последното е с фиксиран курс спрямо лева по закон.

Ценови риск

Групата е изложена на ценови риск поради дейността си в строителния сегмент както и към инвестициите си в инвестиционни имоти, отчитани по справедлива стойност. Повишението на цените е широкообхватно по



компоненти и отразява едновременно действие на проинфлационни фактори по линия както на външната, така и на вътрешната макроикономическа среда. Относно финансовите рискове, свързани с промените в цените на строителните 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.

Относно справедливата стойност на инвестиционните имоти, Ръководството счита че не е изложена на съществен риск. Вътрешно присъщо е цените на имотите да се повишават с времето. Курортен комплекс Св. Св. Константин и Елена е изключително атрактивен поради възможностите, които предоставя за отдых, развлечения и стил на живот, поради което поддържа сравнително високи нива на цени на имотите.

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.

Ликвиден риск

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация Групата да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. То провежда консервативна политика по управление на ликвидността чрез която постоянно поддържа оптимален ликвиден запас парични средства



и добра способност на финансиране на стопанската си дейност. Текущо матуритетът и своєвременното осъществяване на плащанията 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.

Риск на лихвено-обвързаните парични потоци

Към 30 септември 2025 г. Групата следи и анализира настъпилите промени в експозицията на Euribor, тъй като от 2022 г. стойностите му са положителна величина. През 2025 г. се наблюдава значителен спад в стойностите на Euribor.

Към текущия момент спадът в стойностите на Euribor оказва благоприятно влияние върху лихвения риск за Групата.

Риск от климатични промени

Рисковете, предизвикани от климатичните промени, могат да имат бъдещи сериозни неблагоприятни последици за бизнес дейностите, които обхващат различни сегменти от обичайната дейност на Групата като туризъм, управление на инфраструктурата на курорта, реализацията на строителна продукция, подизпълнение на морски плажове. Рисковете, свързани с климатичните промени, които могат да повлияят на финансовото състояние на Групата, включват:

-Правни и регулаторни изисквания - въвеждането на нови климатични норми и регулации, като ограничения върху емисиите на парникови газове, водни ресурси или строителни норми, които биха могли да наложат повишение на оперативните разходи и инвестиции за спазване на законодателството.

-Екстремни метеорологични явления - увеличаването на честотата и интензивността на бури, дъждове и наводнения, могат да имат негативно влияние върху туристопокота и увеличаване на разходите за поддръжка и възстановяване на инфраструктурата и стопанисваните от Групата туристически обекти. От друга страна съществува риск от засушавания и недостиг на вода, което би довело до увеличаване на разходите за водоснабдяване и поддръжка на зелени площи, както и намаляване на туристическата привлекателност, ако условията за отдих и релаксация са влошени.

-Повишаване на морското ниво - предвид географското положение на опериране на дейността на Групата съществува риск от наводнение и увреждане на имущество, което ще доведе до повишаване на разходите за възстановяване и защита на активите на Групата.

-Повишаване на температурите през летния сезон - предвид силно изразения сезонен характер на туристическата дейност, осъществявана от



Групата значителното повишение на температурите би наложило и допълнителни инвестиции в охлаждащи технологии в стопанисваните обекти.

За да се минимизират тези рискове, Групата полага всички усилия да разработва стратегии за адаптация към климатичните промени. Това включва инвестиции в устойчива инфраструктура, намаляване на енергийните разходи, по-добро управление на водните ресурси и внедряване на технологии за управление на екстремни климатични условия. В същото време, ръководството на Групата активно следи глобалните климатични тенденции и изготвя стратегии за да адаптира своите услуги и предлагане спрямо променящите се потребности на туристите.

В отговор на растящото търсене на устойчив туризъм и социална отговорност, Групата поставя акцент върху екологичните инициативи. Това включва инвестиции в зелена инфраструктура, енергийна ефективност и намаляване на въглеродните емисии.

В съответствие с предходната година, към 30 септември 2025 г. Групата не е идентифицирала значителни рискове, предизвикани от климатичните промени, които биха могли да окажат негативно и съществено влияние върху консолидирания финансов отчет на Групата. Ръководството непрекъснато оценява въздействието на въпросите свързани с климата.

7. Информация за сделки със свързани и/или заинтересовани лица

7.1. Свързани лица

Свързани лица

Вид на свързаност

Акционери

Холдинг Варна АД

крайно предприятие майка

Асоциирано предприятие

Боровеце I АД

Дружества под общ контрол, в т. ч.:

в т.ч.: дъщерни предприятия на Холдинг Варна АД

Астера Първа Банско ЕАД

Атлас I ЕАД

Баланс елит ЕООД

Боец.БГ ЕООД

Бранд Ню Айдиъс ЕООД

Варна Риълтис ЕАД

Варна Телеком ЕООД- до 13.01.2025 г.

Висше училище по застраховане и финанси

АД



Джинджърс ЕООД
Инвестор БГ АД
Инвестор Имоти Нет ЕООД
Инвестор Пулс ООД
Инвестор ТВ ЕООД
ИТП Реал Финанс АД
Камчия АД
М САТ Инвест ЕАД
М САТ Кейбъл ЕАД
Проджект естейтс ЕООД
Проджект къмпани 1 АД
Радио станция ЕООД
Риълтис мениджмънт ЕАД - от 21.05.2025 г.
Рубикон проджект ЕООД
ТПО Варна ЦППБО ЕООД
УД Реал Финанс Асет Мениджмънт АД
МИ-2 ЕООД

в т.ч.: асоциирани предприятия на Холдинг Варна АД

Бранд продакшънс ООД
М САТ Преслав ООД

7.2. Осъществени сделки със свързани лица

През периода от началото на финансовата година до края на отчетното тримесечие, завършващо на 30 септември 2025 г. са осъществени сделки със свързани лица, както следва:

	2025 ХИЛ. ЛВ.	2024 ХИЛ. ЛВ.
<i>Сделки с мажоритарен акционер</i>		
Получени заеми	2 097	566
Разходи за лихви	(204)	(311)
Плащания по получени заеми	(162)	(18 661)
Покупка на услуги	(6)	(5)
Платени лихви	-	(2 056)
Предоставени заеми	-	(750)
Постъпления от предоставени заеми	-	652
Приходи от лихви	-	2
Продажба на услуги	-	2
<i>Сделки с асоциирани дружества</i>		
Продажба на услуги	353	347
Покупка на услуги	(28)	(15)



Сделки с дружества под общ контрол

Покупка на услуги	(398)	(471)
Продажба на услуги	183	222
Покупка на нетекущи активи	(81)	-
Покупка на строителни услуги	-	(25)

Други свързани лица

Покупка на материали	(16)	(5)
Дарения	-	(13)
Покупка на нетекущи активи	-	(3)
Продажба на услуги	-	3

Възнаграждения на ключов управленски персонал

Възнаграждения	(513)	(461)
Социални осигуровки	(33)	(30)
Социални придобивки и надбавки	(29)	(26)

7.3. Сделки със заинтересовани лица

На 02.06.2025 г. е сключена сделка по чл.114, ал.2 от ЗТППЦК с наличие на заинтересовано лице в лицето на Ивелина Кънчева Шабан - член на Управителния съвет на „Свети Свети Константин и Елена холдинг“ АД и член на Надзорния съвет на „Тексимбанк“ АД. Предметът на сделката е договор за наем на офис помещения за срок от 3 години, считано от датата на подписване - 02.06.2025 г. Стойността на сделката не преминава праговете по чл.114, ал.1, т.1, буква“б“ от ЗТППЦК и не подлежи на овластяване от ОСА на основание чл.114,ал.1, но подлежи на одобрение от Управителния съвет на основание чл.114,ал.2 от ЗТППЦК.

За посочената сделка по сключване на договор за наем между „Свети Свети Константин и Елена холдинг“ АД и „Тексимбанк“ АД, дружеството - майка е получило одобрение от Управителния съвет на дружеството, съгласно изискванията на чл. 114, ал. 2, като са спазени изискванията на чл.114, ал.5 и ал.6 от ЗТППЦК.

През периода от началото на финансовата година до края на отчетното тримесечие, завършващо на 30 септември 2025 г. не са осъществявани други сделки със заинтересовани лица.

8. Информация за нововъзникнали съществени вземания и/или задължения за съответния отчетен период

През периода от началото на финансовата година до края на отчетното тримесечие, завършващо на 30 септември 2025 г. не са възникнали съществени вземания и/или задължения за Групата, извън хода на обичайната и търговска дейност.



9. Систематизирана финансова информация

Систематизирана финансова информация в хил. лева

ПОКАЗАТЕЛ	2025	2024	Изменение в %
Приходи от оперативна дейност, в т.ч.	46 989	30 274	55.21%
Приходи от продажби	46 784	29 763	57.19%
Разходи за оперативна дейност, в т.ч.	(34 520)	(25 909)	33.24%
Разходи за амортизация	(2 370)	(2 405)	-1.46%
Възникване и обратно проявление на очаквана кредитна загуба	136	30	353.33%
Финансови приходи	1	2	-50.00%
Финансови разходи	(2 478)	(2 666)	-7.05%
Печалба/Загуба от инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал	1 295	1 199	8.01%
Печалба преди облагане с данъци	11 423	2 930	289.86%
Разходи/икономия за данъци	(2)	(3)	-33.33%
Нетна печалба	11 421	2 927	290.19%
Общо активи	152 869	156 375	-2.24%
Нетекущи активи	133 642	132 727	0.69%
Текущи активи	19 227	23 648	-18.70%
Собствен капитал, в т.ч.	67 699	56 266	20.32%
Общо капитал, отнасящ се до притежателите на собствен капитал на предприятието майка, в т.ч.	58 595	47 165	24.23%
Финансов резултат	26 239	14 687	78.65%
Неконтролиращо участие	9 104	9 101	0.03%
Общо пасиви	85 170	100 109	-14.92%
Нетекущи пасиви	66 828	81 221	-17.72%
Текущи пасиви	18 342	18 888	-2.89%
Парични средства	2 219	2 313	-4.06%
Нетен паричен поток от оперативна дейност	17 569	1 266	1287.76%



Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	(1 027)	(4 706)	-78.18%
Нетен паричен поток от финансова дейност	(16 636)	1 928	-962.86%

Групата извършва стопанска дейност на територията на страната.

10. Информация за дейността на Групата за последния отчетен период

През разглеждания период не се наблюдават съществени промени във вида на предоставяните от дружествата в икономическата група услуги.

Осъществяваните от икономическата група на Свети Свети Константин и Елена холдинг АД дейности през отчетния период са:

- 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.

Реализираните приходи в хода на дейността на Групата през периода до 30 септември 2025 г. , са разпределени както следва:

Приходи	2025 година		2024 година	
	Стойност	Относителен дял %	Стойност	Относителен дял %
	хил. лв		хил. лв	
Приходи от продажба на пакетни туристически услуги	23 936	50.94%	20 774	68.62%
Приходи от строителни дейности	13 000	27.67%	-	0.00%
Услуги във водна и термална зона, СПА и фитнес	3 286	6.99%	3 046	10.06%
Продажба на стоки в ресторанти и барове	2 174	4.63%	2 227	7.36%



Наемни приходи от инвестиционни имоти	1 495	3.18%	1 359	4.49%
Приходи от предоставяне на паркинг услуги	1 104	2.35%	773	2.55%
Приходи от предоставяне на морски плажове за експлоатация и плажни услуги	566	1.20%	539	1.78%
Предоставяне на имущество и площи под наем	253	0.54%	301	0.99%
Приходи от пристанищни услуги	202	0.43%	189	0.62%
Приходи от продажба на други услуги	768	1.63%	555	1.83%
Други доходи	205	0.44%	511	1.69%
Общо приходи	46 989	100%	30 274	100%

11. Имущество, производствени единици и оборудване

Информация за стойността и структурата на дълготрайните материални активи на Групата на Свети Свети Константин и Елена холдинг АД в хил. лева

Показател	30 септември 2025 г.	31 декември 2024 г.
ДМА в т.ч.	110 653	111 006
Земи	15 121	15 121
Сгради и конструкции	66 635	67 369
Машини, съоръжения и оборудване	18 238	17 223
Транспортни средства	79	93
Стопански инвентар и други	8000	8759
Разходи за придобиване на ДМА	2 580	2 441
Инвестиционни имоти	17 785	17 785

12. Резултати от дейността, финансово състояние и перспективи

12.1. Ликвидност и капиталови ресурси

Свети Свети Константин и Елена холдинг АД разчита в голяма степен на собствени източници на ликвидност. Необходимостта от оперативни средства дружеството-майка покрива най-вече с постъпленията от продажби.

За обслужване на инвестиционната и оперативна стопанска дейност, дружествата от икономическата група ползват привлечени средства под формата на облигационни, банкови и търговски инвестиционни кредити. За осъществяване на стопанската си дейност, дъщерните дружества покриват необходимостта от ликвидни средства най-вече от постъпления за предоставени услуги и при необходимост със заеми от дружеството-майка.



Групата е получила инвестиционни заеми в лева и евро с плаващ лихвен процент плюс надбавка, но не по-малко от 2.2 % - 4.3%. Тази фиксирана стойност е различна за различните банкови заеми и варира между 2.2% и 4.3%.

Срокът за погасяване на дългосрочните заеми е в периода 2026 г-2034 г.

Групата е получател по търговски заеми в лева, които се олихвяват по фиксиран лихвен процент от 2% до 4%. Срокът на погасяване на краткосрочните заеми е юни 2026 г. а на дългосрочните - декември 2029 г.

Групата е получател по облигационен заем в лева при плаващ лихвен процент не по-малко от 3.6 % и не повече от 5.5% и срок за погасяване юли 2031 г.

Показатели за степента на ликвидност на дружеството са посочените коефициенти за обща и абсолютна ликвидност.

ПОКАЗАТЕЛ	2025 г.	2024 г.
Коефициент на обща ликвидност	1.0482	1.2520
Коефициент на абсолютна ликвидност	0.1210	0.1225

Икономическият смисъл на показателите за ликвидност е да се определи степента, до която икономическата група е в състояние да посреща и обслужва краткосрочните си задължения. При определянето на ликвидността се вземат под внимание само краткосрочните (текущи) активи, тъй като се приема, че бързата реализация на нетекущите активи ще бъде съпроводена със значителни загуби и поради това, те не са подходящи за покриване на текущи плащания.

Коефициентът на обща ликвидност е съпоставка между текущите активи и текущите пасиви на консолидирана основа и показва в каква степен бързоликвидните средства могат да покрият необходимостта от текущи плащания.

Коефициентът на абсолютна ликвидност е съпоставка между наличните парични средства и текущите пасиви на дружествата на консолидирана основа. Същият показва в каква степен могат да се покрият плащанията към трети лица, без да е необходимо да се извършват разходи по превръщането на активи на Групата в ликвидни средства /такива разходи са налице и при краткотрайните, а не само при дълготрайните активи, но са значително по-малки/.

През междинния отчетен период, ефективността на използване на наличните активи в икономическата група не е нарушена.



12.2. Структура и обем на собствения капитал

Структура и обем на собствения капитал на икономическата Група Свети Свети Константин и Елена холдинг АД

Собствен капитал	30 септември 2025 г.	31 декември 2024 г.
Общо собствен капитал, принадлежащ на предприятието - майка	58 595	47 165
Основен акционерен капитал	3 310	3 310
Резерви	29 046	29 168
Неразпределена печалба	26 239	14 687
Неконтролиращо участие	9 104	9 101

Регистрираният акционерен капитал на Свети Свети Константин и Елена холдинг АД е 3 310 хил.лева, разпределен в 3 309 560 броя акции с номинална стойност 1 (един) лев всяка от тях. Акции на дружеството-майка се търгуват на сегмент акции Стандарт на Българска Фондова Борса АД. Резервите се състоят от законов резерв по реда на Търговския закон, формиран от заделяне на процент от печалбата съгласно Устава и решения на ОСА на дружеството-майка, решение на ОСА на дъщерните дружества Астера I ЕАД, Азалия I ЕАД, Консорциум Марина-Балчик АД, Шабла Голф Ваклино АД, премийни резерви, формирани във връзка с регистрираното увеличение на капитала през предходния отчетен период и други резерви. Преоценъчният резерв е възникнал в резултат от последващи оценки на инвестиционните имоти. Натрупаните печалби включват неразпределената печалба от минали отчетни периоди и загубата за текущия отчетен период.

13. Основни тенденции

Тенденциите в осъществяване оперативната стопанска дейност на дружествата от Групата през 2025 година отразяват оформилата се вече структура на приходите. Няма съществени различия в сравнение с предходния отчетен период.

Търсенето на хотелиерски и пристанищни услуги е обект на сезонни колебания. Практиката показва, че търсенето достига най-високите си стойности през второто и най-вече през третото тримесечие на годината.

Най-съществената част от приходите през отчетния период до 30 септември 2025 година се формират от продажбата на пакетни туристически услуги.

Приходите от експлоатацията на инвестиционните имоти на групата, отдаване под наем на собствени дълготрайни активи от дружествата в икономическата група, продажбата на строителна продукция, приходите от концесионната дейност на дружествата и други стопански дейности, осигуряват относителна стабилност на голяма част от приходите и по този начин



минимизират риска от загуби вследствие неблагоприятната ситуация в пазара на недвижими имоти. С осъществяване възприетата икономическа политика, управителните органи постигат стабилизиране равнището на приходите в икономическата група.

14. Финансова информация

Уведомленията за финансово състояние на консолидирана основа за четвъртото тримесечие на 2024 г. и за първото тримесечие на 2025 г., както и одитирания консолидиран годишен финансов отчет за 2024 г. и междинния консолидиран финансов отчет за първото шестмесечие на 2025 г. на дружеството-майка са представени на КФН и БФБ АД в срок съгласно разпоредбите на ЗТППЦК. В срок е представено и настоящото уведомление на консолидирана основа за финансово състояние към 30 септември 2025 г. Финансовите отчети, както и публичните уведомления за финансово състояние, могат да бъдат разгледани в информационния център на КФН в гр. София, ул. Будапеща №16 и в сградата на БФБ в гр. София, улица Три уши №6.

Същите са достъпни и в електронна форма на интернет страниците на посочените институции:

Комисия за финансов надзор: www.fsc.bg

Българска Фондова Борса АД: www.bse-sofia.bg

Комплектът финансови отчети на консолидирана основа и докладите за дейността на икономическата група /годишни и за междинните отчетни периоди/, както и публичните уведомления за финансово състояние са на разположение на акционерите и потенциалните инвеститори в административната сграда в град Варна, к.к. Свети Свети Константин и Елена. Същите са достъпни в електронен вид на интернет страницата на дружеството на адрес: www.stconstantine.bg

21.11.2025 г.

Изпълнителни директори:

.....
/Елена Косева Косева/

.....
/Ивелина Кънчева Шабан/

Съставител:

.....
/Валентина Нейкова Василева/