



ЮГ МАРКЕТ ЕАД

ЛИЦЕНЗИРАН ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК

гр. Пловдив, ул. Колю Фичето 7-а, ет.1, тел. 032 625 401, www.ugmarket.com

„ЮГ МАРКЕТ“ ЕАД ПЛОВДИВ
Изх. № 185
25.09.2023 г.

ДО
ОБЛИГАЦИОНЕРИТЕ
ПО ОБЛИГАЦИОННА ЕМИСИЯ
С ISIN КОД: BG2100004238
ЕМИТИРАНА ОТ ЧЕРНОМОРСКИ ХОЛДИНГ АД

ДО
КОМИСИЯ ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР

ДО
БЪЛГАРСКА ФОНДОВА БОРСА АД


Относно: Доклад по чл. 100ж, ал. 1, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, съставен от „Юг Маркет“ ЕАД в качеството на Довереник на облигационерите

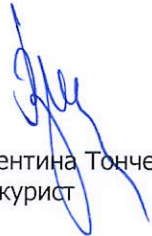
УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА,

В качеството си на Довереник на облигационерите по емисия корпоративни облигации, издадена от ЧЕРНОМОРСКИ ХОЛДИНГ АД (ISIN BG2100004238, Борсов код CHLB), представяме на Вашето внимание Доклад по чл. 100ж, ал. 1, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

Пловдив,
25.09.2023 г.

С Уважение:


Теодора Якимова-Дренска
Изпълнителен директор


Валентина Тончева
Прокурист





ДОКЛАД

от Юг Маркет ЕАД
в качеството му на Довереник на облигационерите
по емисия корпоративни облигации с емитент **ЧЕРНОМОРСКИ ХОЛДИНГ АД,**
ISIN:BG2100004238, борсов код: CHLB
Период: **01.01.2023 г. - 30.06.2023 г.**

Настоящият доклад е изготвен в съответствие с изискванията на чл. 100ж, ал. 1, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа /ЗППЦК/, в изпълнение на задълженията на Юг Маркет ЕАД в качеството му на Довереник на облигационерите по емисия корпоративни облигации ISIN:BG2100004238, емитирани от ЧЕРНОМОРСКИ ХОЛДИНГ АД на 20.03.2023 г.

Документите, въз основа, на които е изготвен този доклад са както следва:

- Отчет към 30.06.2023 г. за изпълнение на задълженията на Емитента по условията на емисията
- Финансови отчети на емитента към 30.06.2023 г. съгласно форми на отчет, одобрени от Зам. Председателя, ръководещ Управление „Надзор на инвестиционната дейност“ на Комисията за Финансов Надзор

При извършения преглед на предоставените ни документи, установихме следното:

1. Финансови показатели.

До пълното погасяване на облигационния заем, Емитентът е поел ангажимент да спазва следните финансови показатели, изчислени на консолидирана база:

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

Към 30 юни 2023 г. съотношението Пасиви/Активи на Дружеството е 47,64 %. Условието е изпълнено.

- **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 е поел задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношението - Покритие на разходите за лихви не по-ниско от 1.05;.

Към 30 юни 2023 г. коефициентът Покритие на разходите за лихви на Дружеството е 1,56. Условието е изпълнено.

- **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 е поел задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение на текущата ликвидност не по-ниско от 0.25.

Към 30 юни 2023 г. коефициентът на текуща ликвидност на Дружеството е 6,35. Условието



ЮГ МАРКЕТ ЕАД

ЛИЦЕНЗИРАН ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК

гр. Пловдив, ул. Колю Фичето 7-а, ет.1, тел. 032 625 401, www.ugmarket.com

е изпълнено.

Дружеството не е поело ангажимент да спазва други финансови съотношения, съгласно 100б, ал. 1, т. 2 и ал.2 от ЗППЦК.

Ако наруши 2 или повече от определените финансови съотношения, дружеството ще 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 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.

Към 30.06.2023 г. стойностите и на трите показателя са в рамките на поетите от Дружеството ангажименти.

2 Състояние на обезпечението на облигационната емисия.

За обезпечаване на всички вземания на облигационерите по главницата и всички дължими лихви по облигационния заем е сключена застраховка „Облигационни емисии“ със ЗАД „Армеец“, ЕИК 121076907 в полза на Юг Маркет, в качеството му на довереник на облигационерите, за обща рискова експозиция в размер на 14 068 326.40 евро (четринадесет милиона шестдесет и осем хиляди триста двадесет и шест евро и четиридесет евроцента), формирана от размера на главницата и всички дължими редовни лихви, включваща общ размер на главницата по облигациите от Емисията в размер на 11 000 000 (единадесет милиона) евро и на лихвите по облигациите от Емисията в размер на 3 068 326.40 евро (три милиона шестдесет и осем хиляди триста двадесет и шест евро и четиридесет евроцента), определени съгласно приложимата стойност на 6-месечния EURIBOR плюс надбавката към 15.03.2023 г. Дължимите лихви по облигационната емисия се определят съгласно актуалните параметри на облигационния заем, като се фиксират за всеки следващ 6-месечен период съгласно условията на емисията. При промени в бъдеще на 6-месечния EURIBOR се извършват и съответните корекции в рисковата експозиция по застарховката, отразяващи актуалния приложим лихвен процент и съответната дължима сума на лихвата по облигациите. При промени в бъдеще на условията по облигационния заем и съответни корекции в рисковата експозиция по застарховката с цел отразяването им, застарховката трябва да отговаря на изискванията на чл.100з, ал.4 от ЗППЦК и следва да включва цялата номинална стойност на издадените облигации от Емисията, както и всички дължими редовни лихви, и да бъде с период на застархователно покритие - срока /матуритета/ на Емисията.

Застарховката отговаря на изискванията на чл.100з, ал.4 от ЗППЦК и включва цялата номинална стойност на издадените облигации от Емисията, както и всички дължими редовни лихви. Полицията е със срок до 04.05.2032 г.

ЗАД „Армеец“ отговаря на изискванията за минимално ниво на кредитен рейтинг по чл. 34 ал.1 от Наредба 2 на КФН (<https://www.bcra-bg.com/bg/ratings/armеец-rating>). Кредитният рейтинг на дружеството е изготвен от БАКР - Агенция за кредитен рейтинг АД, която е регистрирана в съответствие с Регламент (ЕО) № 1060/2009.

Към 30.06.2023 г. застарховката е валидна.

3. Изразходване на средствата от облигационния заем.

Дружеството е използвало набраните средства от облигационния заем съгласно заложените цели в Предложението за записване, а именно:

- За структуриране на инвестиционен портфейл чрез придобиване на миноритарни и мажоритарни дялови участия от публични и непублични дружества;



- Покупка на финансови инструменти;
- Придобиване на недвижими имоти;
- Придобиване на акционерни дружества със специална инвестиционна цел, чиято основна дейност е секюритизация на недвижими имоти;
- Структуриране на диверсифициран и доходноносен инвестиционен портфейл.

4. Плащания по облигационния заем.

Облигационният заем в размер на 11 млн. евро. е издаден от ЧЕРНОМОРСКИ ХОЛДИНГ АД на 20.03.2023 г. за срок от девет години с плаващ лихвен процент равен на сума от 6-месечен EURIBOR + надбавка от 1.00 %, но не по-малко от 2.50% и не повече от 5.00%, при лихвена конвенция ISMA – реален брой дни в периода към реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year). Стойността на 6-месечния EURIBOR за всеки шестмесечен период след първия, се взема към дата предхождаща с три работни дни датата на съответното лихвено/главнично плащане. За първия шестмесечен период е взета стойността на 6-месечния EURIBOR три работни дни преди емитирането на облигационния заем 15.03.2023 г.

Амортизация на главницата: първа, втора, трета и четвърта година – гратисен период без погашения по главницата. От петата до деветата година – плащанията по главницата се извършват на десет равни вноски, всяко на стойност 1 100 000 (един милион и сто хиляди) евро.

През разглеждания в доклада период няма дължими плащания по облигационната емисия.

5. Финансово състояние на емитента на облигациите.

Основната дейност на ЧЕРНОМОРСКИ ХОЛДИНГ АД е извършване на собствена производствена и търговска дейност, придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества, придобиване, оценка и продажба на патенти на дружества, в които холдинговото дружество участва, финансиране на дружества, в които холдинговото дружество участва.

Всички финансови данни към отчетния период - 30.06.2023 г. в този доклад са от консолидираните финансови отчети на Емитента.

а. Анализ на активите на ЧЕРНОМОРСКИ ХОЛДИНГ АД

Към 30.06.2023 г. активите на ЧЕРНОМОРСКИ ХОЛДИНГ АД нарастват с 19 894 хил. лв. (19,73%) спрямо края на 2022 г. като достигат до 120 708 хил. лв. Промяната се дължи почти изцяло на нарастване на стойността на текущите активи- най-вече на краткосрочните вземания.

ПОКАЗАТЕЛИ	30.06.2023 г.		31.12.2023 г.		Изменение	
	хил. лв.	%	хил. лв.	%	хил. лв.	%
НЕТЕКУЩИ АКТИВИ, в т.ч.	90 383	74.88%	90 099	89.37%	284	0.32%
Земи	49	0.04%	49	0.05%	-	-
Машини и оборудване	10	0.01%	11	0.01%	-1	-9.09%
Инвестиционни имоти	23 669	19.61%	23 669	23.48%	-	-
Положителна репутация	4 779	3.96%	4 779	4.74%	-	-
Инвестиции в дъщерни предприятия	32 113	26.60%	32 113	31.85%	-	-



ЮГ МАРКЕТ ЕАД

ЛИЦЕНЗИРАН ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК

гр. Пловдив, ул. Колю Фичето 7-а, ет.1, тел. 032 625 401, www.ugmarket.com

Инвестиции в асоциирани предприятия	7 965	6.60%	7 965	7.90%	-	-
Инвестиции в съвместно контролирани предприятия	3 136	2.60%	3 321	3.29%	-185	-5.57%
Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата	664	0.55%	664	0.66%	-	-
Търговски и други вземания	17 998	14.91%	17 528	17.39%	470	2.68%
ТЕКУЩИ АКТИВИ, в т.ч.	30 325	25.12%	10 715	10.63%	19 610	183.01%
Търговски и други вземания	30 200	25.02%	8 113	8.05%	22 087	272.24%
Финансови активи	15	0.01%	15	0.01%	0	0.00%
Парични средства	110	0.09%	2 587	2.57%	-2 477	-95.75%
ОБЩО АКТИВИ	120 708	100.00%	100 814	100.00%	19 894	19.73%

б. Анализ на собствения капитал и пасивите на ЧЕРНОМОРСКИ ХОЛДИНГ АД

Към 30.06.2023 г. собствения капитал на ЧЕРНОМОРСКИ ХОЛДИНГ АД нараства с 0,57% и достига 63 207 хил. лв. Нарастването на собствения капитал на Групата е в размер на 361 хил. лв.

Към 30.06.2023 г. пасивите на Дружеството са в размер на 57 501 хил. лв. и нарастват с 19 533 хил. лв. спрямо предходния период. Нетекущите пасиви са в размер на 52 728 хил. лв. и бележат ръст с 58,63% (19 489 хил. лв.). Нарастването се дължи изцяло на ръста на задълженията по облигационни заеми. Текущите задължения нарастват за периода с 44 хил. лв. от 4 729 хил. лв. към 31 декември 2022 г. до 4 773 хил. лв. към 30 юни 2023 г. или с 0,93%.

ПОКАЗАТЕЛИ	30.06.2023 г.		31.12.2023 г.		Изменение	
	хил. лв.	%	хил. лв.	%	хил. лв.	%
СОБСТВЕН КАПИТАЛ						
Акционерен капитал	13 157	10.90%	13 157	13.05%	-	-
Други резерви	20 435	16.93%	20 435	20.27%	-	-
Неразпределена печалба или натрупана загуба	29 614	24.53%	29 253	29.02%	361	1.23%
Неконтролиращо участие	1	0.00%	1	0.00%	-	-
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ ЗА СОБСТВЕНИЦИ НА ДРУЖЕСТВОТО	63 207	52.36%	62 846	62.34%	361	0.57%
НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ, в т.ч.	52 728	43.68%	33 239	32.97%	19 489	58.63%
Задължения по получени заеми от банки	23 250	19.26%	23 250	23.06%	-	-
Задължения по облигационни заеми	29 478	24.42%	9 989	9.91%	19 489	195.10%
ТЕКУЩИ ПАСИВИ, в т.ч.	4 773	3.95%	4 729	4.69%	44	0.93%
Търговски и други задължения	306	0.25%	520	0.52%	-214	-41.15%
Задължения за лихви по облигационни заеми	4 467	3.70%	4 209	4.18%	258	6.13%
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ, МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ И ПАСИВИ	120 708	100.00%	100 814	100.00%	19 894	19.73%

**с. Анализ на Приходите и Разходите на ЧЕРНОМОРСКИ ХОЛДИНГ АД**

Общите разходи от дейността на Групата през първото полугодие на 2023 г. са в размер на 273 хил.лв. при отчетени през същия период на 2022 г. 210 хил. лв, т.е. отчетен е ръст от 63 хил.лв (30,00%). Печалбата от оперативна дейност на Групата през първото полугодие на 2023 г. е в размер на 1 162 хил. лв., при отчетени през същия период на 2022 г. 111 хил. лв. или нарастване с 1 051 хил. лв. (946,85%).

По данни от консолидирания отчет на Черноморски Холдинг АД към 30.06.2023 година, реализираният положителен финансов резултат за периода е в размер на 361 хиляди лева, спрямо печалба в размер на 71 хиляди лева за съпоставимия период на 2022 година.

ПОКАЗАТЕЛИ	30.06.2023	30.06.2022	Изменение	
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	%
Разходи за материали и външни услуги	(148)	(118)	30	25.42%
Разходи за амортизация	(1)	(1)	-	-
Разходи за персонала	(52)	(49)	3	6.12%
Други разходи	(72)	(42)	30	71.43%
Брутна Печалба/(Загуба)	(273)	(210)	63	30.00%
Други приходи	1 435	321	1 114	347.04%
Печалба/(Загуба) от оперативна дейност	1 162	111	1 051	946.85%
Финансови приходи	471	308	163	52.92%
Финансови разходи	(1 087)	(602)	485	80.56%
Финансови приходи/(разходи), нетно	(616)	(294)	322	109.52%
Дял от нетната печалба на съвместни предприятия, отчитан по метода на собствения капитал (нетно от данъци)	(186)	254	-440	-173.23%
Печалба/загуба преди данъци	361	71	290	408.45%
Печалба/загуба за периода от продължаващи дейности	361	71	290	408.45%
Разходи за данък върху печалбата	-	-	-	-
Печалба/загуба за периода	361	71	290	408.45%
Друг всеобхватен доход	-	-	-	-
Общ всеобхватен доход/(загуба) за периода	361	71	290	408.45%

д. Анализ на Ликвидността

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

Показатели за ликвидност	Q2'2023	Q1'2023	Q4'2022	Q3'2022	Q2'2022
Обща ликвидност	6.3534	6.9614	2.2658	1.8507	1.5813
Бърза ликвидност	6.3534	6.9614	2.2658	1.8507	1.5813
Незабавна ликвидност	0.0262	0.5766	0.5502	0.0203	0.2107



ЮГ МАРКЕТ ЕАД

ЛИЦЕНЗИРАН ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК

гр. Пловдив, ул. Колю Фичето 7-а, ет.1, тел. 032 625 401, www.ugmarket.com

Към 30.06.2023 г. и трите показателя за ликвидност понижават нивата си в сравнение с предходния период.

е. Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q2'2023	Q1'2023	Q4'2022	Q3'2022	Q2'2022
Дългосрочен дълг/Активи	0.4368	0.4478	0.3297	0.3858	0.3739
Общ дълг/Активи	0.4764	0.4853	0.3766	0.4392	0.4562
Общ дълг/Собствен капитал	0.9097	0.9429	0.6042	0.7832	0.8389
Общо активи/Собствен капитал	1.9097	1.9429	1.6042	1.7832	1.8389

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

По отношение на Юг Маркет ЕАД не са налице обстоятелства по чл.100г, ал. 3 от ЗППЦК.

25.09.2023 г.

За Юг Маркет ЕАД:

Теодора Якимова-Дренска
Изпълнителен директор



Валентина Тончева
Прокурист