



ЮГ МАРКЕТ ЕАД

ЛИЦЕНЗИРАН ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК

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

Изх.№ 243/22.12.2023 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 код: 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,
22.12.2023 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 код: BG2100004238, борсов код: CHLB
Период: 01.01.2023 г. - 30.09.2023 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 с ISIN код: 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 30.09.2023 г. за изпълнение на задълженията на Емитента по условията на емисията;
- Финансови отчети на емитента към 30.09.2023 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 септември 2023 г. съотношението Пасиви/Активи на Дружеството е 46,79 %. 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 септември 2023 г. коефициентът Покритие на разходите за лихви на Дружеството е 1,93. 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 септември 2023 г. коефициентът на текуща ликвидност на Дружеството е 1,67. Условието 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 30.09.2023 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 рискована 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 застраховката, 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 застраховката с цел отразяването им, застраховката 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 застрахователно покритие - срока /матуритета/ на Емисията.

Към Застрахователна полица № 22 100 1408 0000955366 от 20.03.2023 г. е сключен добавък, с който рисковата експозиция (застрахователната сума) по полицата е увеличена до 14 665 593,81 евро съгласно условията на емисията, калкулирани при EURIBOR +4.055% към 15.09.2023 г.

Застраховката 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. Полицата 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 30.09.2023 г. застраховката е валидна.

На проведеното на 30.10.2023 г. общо събрание на облигационерите е взето решение за освобождаване на застраховка по полица № 22 100 1408 0000955366 от 20.03.2023 г., служеща като обезпечение по облигационния заем, след учредяване на първа по ред договорна ипотека върху недвижими имоти, собственост на "Странд БГ" ЕООД, ЕИК 207491080, дъщерно дружество на ЧЕРНОМОРСКИ ХОЛДИНГ АД.



Пазарната оценка на недвижимите имоти, изготвена от независимия оценител по чл.5 от ЗНО - Даниел Йорданов Хаджиатанасов, независим оценител на недвижими имоти – Рег. № 100102088 от 12.12.2011 г., възлиза на общата стойност в размер на 31 451 300 (тридесет и един милиона четиристотин петдесет и една хиляди и триста) лева.

Към датата на настоящия доклад договорната ипотека върху недвижимите имоти, собственост на "Странд БГ" ЕООД е учредена и след представени от Емитента Удостоверения за вещни тежести, издадени от Агенцията по вписванията, от които е видно, че Юг Маркет ЕАД е първи по ред кредитор и по отношение на предоставените като обезпечение недвижими имоти няма вписани други вещни тежести или права в полза на трети лица (освен вписаните в полза на Довереника по облигационната емисия), застрахователната полица е прекратена, считано от 08.11.2023 г.

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.

На 20.09.2023 г. е настъпил падежът на първото лихвено плащане по облигационната емисия в размер на 229 072,44 евро. Дължимото лихвено плащане е изплатено на 31.10.2023 г.

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 30.09.2023 г. в този доклад са от консолидираните финансови отчети на Емитента.

**а. Анализ на активите на ЧЕРНОМОРСКИ ХОЛДИНГ АД**

Към 30.09.2023 г. активите на ЧЕРНОМОРСКИ ХОЛДИНГ АД нарастват с 4 035 хил. лв. (3,34%) спрямо края на предходното тримесечие като достигат до 124 743 хил. лв. Най-съществена промяна за периода се наблюдава при инвестиционните имоти, които нарастват с 24 848 хил. лв. (104,98%) и към 30.09.2023 г. са на стойност 48 517 хил.лв. (близо 39% от активите на Групата). При вземанията на Групата се наблюдава намаление с 20 930 хил.лв. (69,34%) до 9 258 хил. лв. към края на третото тримесечие на 2023 г.

ПОКАЗАТЕЛИ	30.09.2023 г.		30.06.2023		Изменение	
	хил. лв.	%	хил. лв.	%	хил. лв.	%
НЕТЕКУЩИ АКТИВИ, в т.ч.	115 348	92.47%	90 383	74.88%	24 965	27.62%
Земи	49	0.04%	49	0.04%	0	0.00%
Машини и оборудване	9	0.01%	10	0.01%	-1	-10.00%
Инвестиционни имоти	48 517	38.89%	23 669	19.61%	24 848	104.98%
Положителна репутация	4 779	3.83%	4 779	3.96%	0	0.00%
Инвестиции в дъщерни предприятия	32 113	25.74%	32 113	26.60%	0	0.00%
Инвестиции в асоциирани предприятия	7 965	6.39%	7 965	6.60%	0	0.00%
Инвестиции в съвместно контролирани предприятия	3 017	2.42%	3 136	2.60%	-119	-3.79%
Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата	664	0.53%	664	0.55%	0	0.00%
Търговски и други вземания	18 235	14.62%	17 998	14.91%	237	1.32%
ТЕКУЩИ АКТИВИ, в т.ч.	9 395	7.53%	30 325	25.12%	-20 930	-69.02%
Търговски и други вземания	9 258	7.42%	30 200	25.02%	-20 942	-69.34%
Финансови активи	15	0.01%	15	0.01%	0	0.00%
Парични средства	122	0.10%	110	0.09%	12	10.91%
ОБЩО АКТИВИ	124 743	100%	120 708	100%	4 035	3.34%

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

Към 30.09.2023 г. собственият капитал на ЧЕРНОМОРСКИ ХОЛДИНГ АД нараства с 3 171 хил. лв (5,02%) спрямо предходното тримесечие и достига до 66 377 хил. лв.

През третото тримесечие на 2023 г. се наблюдава несъществен ръст на пасивите на дружеството – с 864 хил.лв. (с 1,50%) като към 30.09.2023 г. достигат до 58 365 хил. лв. Нарастването се дължи почти изцяло на ръста на текущите задължения, които нарастват за периода с 853 хил. лв. от 4 773 хил. лв. към 30 юни 2023 до 5 626 хил. лв. към 30 септември 2023 г. или е отчетен ръст от 17,87 %.

ПОКАЗАТЕЛИ	30.09.2023 г.		30.06.2023		Изменение	
	хил. лв.	%	хил. лв.	%	хил. лв.	%
СОБСТВЕН КАПИТАЛ	66 377	53.21%	63 206	52.36%	3 171	5.02%
Акционерен капитал	13 157	10.55%	13 157	10.90%	0	0.00%
Резерви	20 435	16.38%	20 435	16.93%	0	0.00%
Неразпределена печалба	43 734	35.06%	41 577	34.44%	2 157	5.19%
Непокрита загуба	-12 324	-9.88%	-12 324	-10.21%	0	0.00%



Текуща печалба	1 375	1.10%	361	0.30%	1 014	280.89%
МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ	1	0.00%	1	0.00%	0	0.00%
НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ, в т.ч.	52 739	42.28%	52 728	43.68%	11	0.02%
Задължения по получени заеми от банки	23 250	18.64%	23 250	19.26%	0	0.00%
Задължения по облигационни заеми	29 489	23.64%	29 478	24.42%	11	0.04%
ТЕКУЩИ ПАСИВИ, в т.ч.	5 626	4.51%	4 773	3.95%	853	17.87%
Търговски и други задължения	702	0.56%	306	0.25%	396	129.41%
Задължения за лихви по облигационни и банкови заеми	4 924	3.95%	4 467	3.70%	457	10.23%
ОБЩО ПАСИВИ	58 365	46.79%	57 501	47.64%	864	1.50%
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ, МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ И ПАСИВИ	124 743	100.00%	120 708	100.00%	4 035	3.34%

с. Анализ на приходите и разходите на ЧЕРНОМОРСКИ ХОЛДИНГ АД

За първите девет месеца на 2023 г. групата на Черноморски холдинг АД реализира нетни приходи от продажби в размер на 3 127 хил.лв. при отчети за същия период на 2022 г. 657 хил.лв. или отчетеният ръст е в размер на 2 470 хил. лв. (375.95%).

Разходите за дейността на Групата към 30.09.2023 г. са в размер на 413 хил.лв. при отчетени през същия период на 2022 г. 293 хил. лв, т.е. отчетен е ръст от 120 хил.лв (40,96%).

Печалбата от оперативна дейност на Групата за деветмесечието на 2023 г. е в размер на 2 714 хил. лв., при данни за същия период на 2022 г. 364 хил. лв. или се наблюдава нарастване с 2 350 хил. лв. (645,60%).

По данни от консолидирания отчет на Черноморски Холдинг АД към 30.09.2023 година, реализираният положителен финансов резултат за периода е в размер на 1 375 хиляди лева, спрямо печалба в размер на 56 хиляди лева за съпоставимия период на 2022 година.

ПОКАЗАТЕЛИ	30.09.2023	30.09.2022	Изменение	
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	%
Нетни приходи от продажби	3 127	657	2 470	375.95%
Разходи за материали и външни услуги	-227	-162	65	40.12%
Разходи за амортизация	-2	-2	0	0.00%
Разходи за персонала	-79	-76	3	3.95%
Други разходи	-105	-53	52	98.11%
Печалба/(Загуба) от оперативна дейност	2 714	364	2 350	645.60%
Финансови приходи	707	476	231	48.53%
Финансови разходи	-1 742	-920	822	89.35%
Дял от нетната печалба (загуба) на съвместни предприятия	-304	136	-440	-323.53%
Печалба/загуба преди данъци	1 375	56	1 319	2 355.36%
Разходи за данък върху печалбата	-	-	-	-
Печалба/загуба за периода	1 375	56	1 319	2 355.36%

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	Q3'2023	Q2'2023	Q1'2023	Q4'2022	Q3'2022
Обща ликвидност	1.6699	6.3534	6.9614	2.2658	1.8507
Бърза ликвидност	1.6699	6.3534	6.9614	2.2658	1.8507
Незабавна ликвидност	0.0244	0.0262	0.5766	0.5502	0.0203

Към 30.09.2023 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	Q3'2023	Q2'2023	Q1'2023	Q4'2022	Q3'2022
Дългосрочен дълг/Активи	0.4228	0.4368	0.4478	0.3297	0.3858
Общ дълг/Активи	0.4679	0.4764	0.4853	0.3766	0.4392
Общ дълг/Собствен капитал	0.8793	0.9097	0.9429	0.6042	0.7832
Общо активи/Собствен капитал	1.8793	1.9097	1.9429	1.6042	1.7832

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.

22.12.2023 г.

За Юг Маркет ЕАД:

Теодора Якимова-Дренска
Изпълнителен директор

Валентина Тончева
Прокурист