



**ЮГ МАРКЕТ ЕАД**

ЛИЦЕНЗИРАН ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК

гр. Пловдив, ул. Колю Фичето 7-а, ет.1, тел. 032 625 401, [www.ugmarket.com](http://www.ugmarket.com)

Изх.№ 50/27.03.2024 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,  
27.03.2024 г.

С Уважение:  
Теодора Якимова-Дренска  
Изпълнителен директор

Валентина Тончева  
Прокурис



## 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: **01.10.2023 г. - 31.12.2023 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 31.12.2023 г. за изпълнение на задълженията на Емитента по условията на емисията;
- Финансови отчети на емитента към 31.12.2023 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 31 декември 2023 г. съотношението Пасиви/Активи на Дружеството е 45,11 %. 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 31 декември 2023 г. коефициентът Покритие на разходите за лихви на Дружеството е 1,20. 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 31 декември 2023 г. коефициентът на текуща ликвидност на Дружеството е 1,5. 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 31.12.2023 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 първоначално 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 (четирнадесет 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 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.

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.

Към настоящия момент като обезпечение по облигационния заем е учредена първа по ред договорна ипотека в полза на Довереника на облигационерите върху следните недвижими имоти, собственост на "Странд БГ" ЕООД: Поземлен имот с идентификатор 07079.2.2353, с адрес на поземления имот: гр. Бургас, м. За баните (бивша „Лъджа йолу“), ул. Бургос № 33, с площ по скица от 29 111 кв. м., с трайно предназначение на територията: урбанизирана, с начин на трайно ползване: ниско застрояване до 10 м., ведно с изградената в имота сграда с идентификатор 07079.2.2353.1, със застроена площ 23 814 кв. м., брой етажи 2, с предназначение на сградата – сграда за търговия. Пазарната цена на недвижимите съгласно пазарна оценка, 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 лева.

След учредяване на договорната ипотека и след представяне 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.

През разглеждания период няма настъпил падеж на лихвено или главнично плащане по емисията.

### 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 31.12.2023 г. в този доклад са от консолидираните финансови отчети на Емитента.

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

Към 31.12.2023 г. активите на групата на Черноморски холдинг АД намаляват с 5 506 хил. лв. (4,41%) спрямо края на предходното тримесечие като достигат до 119 237 хил. лв. Нетекущите активи на групата намаляват със 7 047 хил. лв. (6,11%) спрямо 30.09.2023 г. и достигат до 108 301 хил.лв. Текущите активи на Черноморски холдинг АД за последното тримесечие на 2023 г. нарастват с 1 541 хил. лв. (16,40%) и достигат до 10 936 хил.лв. като формират дял от 9,17 % от активите на групата към 31.12.2023 г.

ПОКАЗАТЕЛИ	31.12.2023 г.		30.09.2023 г.		изменение	
	хил. лв.	%	хил. лв.	%	хил. лв.	%
<b>НЕТЕКУЩИ АКТИВИ, в т.ч.</b>	<b>108 301</b>	<b>90.83%</b>	<b>115 348</b>	<b>96.74%</b>	<b>-7 047</b>	<b>-6.11%</b>
Земни	49	0.04%	49	0.04%	0	0.00%
Машини и оборудване	9	0.01%	9	0.01%	0	0.00%
Инвестиционни имоти	48 517	40.69%	48 517	40.69%	0	0.00%
Положителна репутация	4 779	4.01%	4 779	4.01%	0	0.00%



Инвестиции в дъщерни предприятия	32 113	26.93%	32 113	26.93%	0	0.00%
Инвестиции в асоциирани предприятия	7 965	6.68%	7 965	6.68%	0	0.00%
Инвестиции в съвместно контролирани предприятия	2 781	2.33%	3 017	2.53%	-236	-7.82%
Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата	664	0.56%	664	0.56%	0	0.00%
Търговски и други вземания	11 424	9.58%	18 235	15.29%	-6 811	-37.35%
<b>ТЕКУЩИ АКТИВИ, в т.ч.</b>	<b>10 936</b>	<b>9.17%</b>	<b>9 395</b>	<b>7.88%</b>	<b>1 541</b>	<b>16.40%</b>
Търговски и други вземания	10 847	9.10%	9 258	7.76%	1 589	17.16%
Финансови активи	15	0.01%	15	0.01%	0	0.00%
Парични средства	74	0.06%	122	0.10%	-48	-39.34%
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>	<b>119 237</b>	<b>100%</b>	<b>124 743</b>	<b>105%</b>	<b>-5 506</b>	<b>-4.41%</b>

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

Към 31.12.2023 г. собственият капитал, принадлежащ на групата на Черноморски холдинг АД намалява спрямо края на третото тримесечие на 2023 г. с 930 хил. лв (1,40%) и достига до 65 447 хил. лв. Отчетената за периода печалба на Групата е в размер на 445 хил. лв. и спрямо предходното тримесечие намалява с 67,64%.

Към 31.12.2023 г. пасивите на Дружеството са в размер на 53789 хил. лв. и намаляват с 4 576 хил. лв. (7,84%) спрямо предходния период. Нетекущите пасиви са в размер на 46 505 хил. лв. и бележат спад с 11,82% (6 234 хил. лв.). Текущите задължения нарастват за периода с 1 658 хил. лв. от 5 626 хил. лв. към 30 септември 2023 г. до 7 284 хил. лв. към 31 декември 2023 г. или със 29,47 %

ПОКАЗАТЕЛИ	31.12.2023 г.		30.09.2023 г.		изменение	
	хил. лв.	%	хил. лв.	%	хил. лв.	%
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ, ПРИНАДЛЕЖАЩ НА ГРУПАТА, в т.ч.</b>	<b>65 447</b>	<b>54.89%</b>	<b>66 377</b>	<b>53.21%</b>	<b>-930</b>	<b>-1.40%</b>
Акционерен капитал	13 157	11.03%	13 157	10.55%	0	0.00%
Резерви	20 435	17.14%	20 435	16.38%	0	0.00%
Неразпределена печалба	43 734	36.68%	43 734	35.06%	0	0.00%
Непокрита загуба	-12 324	-10.34%	-12 324	-9.88%	0	0.00%
Текуща печалба	445	0.37%	1 375	1.10%	-930	-67.64%
<b>МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ</b>	<b>1</b>	<b>0.00%</b>	<b>1</b>	<b>0.00%</b>	<b>0</b>	<b>0.00%</b>
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>	<b>65 448</b>	<b>54.89%</b>	<b>66 378</b>	<b>53.21%</b>	<b>-930</b>	<b>-1.40%</b>
<b>НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ, в т.ч.</b>	<b>46 505</b>	<b>39.00%</b>	<b>52 739</b>	<b>42.28%</b>	<b>-6 234</b>	<b>-11.82%</b>
Задължения по получени заеми от банки	19 000	15.93%	23 250	18.64%	-4 250	-18.28%
Задължения по облигационни заеми	27 505	23.07%	29 489	23.64%	-1 984	-6.73%
<b>ТЕКУЩИ ПАСИВИ, в т.ч.</b>	<b>7 284</b>	<b>6.11%</b>	<b>5 626</b>	<b>4.51%</b>	<b>1 658</b>	<b>29.47%</b>
Задължения по получени заеми от банки и небанкови финансови институции	2 563	2.15%	14	0.01%	2 549	18207.14%
Текуща част от нетекущите задължения	4 438	3.72%	4 924	3.95%	-486	-9.87%
Текущи задължения	118	0.10%	522	0.42%	-404	-77.39%
Други	165	0.14%	166	0.13%	-1	-0.60%



<b>ОБЩО ПАСИВИ</b>	<b>53 789</b>	<b>45.11%</b>	<b>58 365</b>	<b>46.79%</b>	<b>-4 576</b>	<b>-7.84%</b>
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ, МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ И ПАСИВИ</b>	<b>119 237</b>	<b>100.00%</b>	<b>124 743</b>	<b>100.00%</b>	<b>-5 506</b>	<b>-4.41%</b>

### с. Анализ на приходите и разходите на ЧЕРНОМОРСКИ ХОЛДИНГ АД

Приходите от дейността на Черноморски холдинг АД за 2023 г., съгласно консолидирания финансов отчет за четвъртото тримесечие на 2023 г. са в размер на 3 127 хил. лв., при отчетени през същия период на 2022 г. 1 621 хил. лв., т.е. налице е ръст от 92,91%. Разходите за дейността на Групата към 31.12.2023 г. са в размер на 592 хил.лв., при отчетени за същия период на 2022 г. 401 хил.лв., или се наблюдава нарастване със 191 хил.лв (47,63%). Резултатът от финансовата дейност на Групата на Черноморски холдинг АД за 2023 г. е отрицателен в размер на 1 550 хил. лв., при отчетена загуба от финансова дейност за 2022 г. в размер на 887 хил. лв..

По данни от консолидирания отчет на Черноморски холдинг АД към 31.12.2023 година, реализираният нетен положителен финансов резултат за периода е в размер на 445 хиляди лева, спрямо печалба в размер на 317 хиляди лева за съпоставимия период на 2022 година,, т.е. отчетен е ръст от 40,38%

Показатели	31.12.2023	31.12.2022	Изменение	
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	%
<b>Приходи от дейността</b>	<b>3 127</b>	<b>1 621</b>	<b>1 506</b>	<b>92.91%</b>
<b>Разходи за дейността, в т.ч.</b>	<b>(592)</b>	<b>(401)</b>	<b>191</b>	<b>47.63%</b>
Разходи за външни услуги	(317)	(217)	100	46.08%
Разходи за амортизация	(2)	(2)	0	0.00%
Разходи за персонала	(105)	(103)	2	1.94%
Други разходи	(168)	(79)	89	112.66%
<b>Финансови приходи и разходи, в т.ч.</b>	<b>(1 550)</b>	<b>(887)</b>	<b>663</b>	<b>74.75%</b>
Приходи от лихви	910	581	329	56.63%
Разходи за лихви	(2 248)	(1 435)	813	56.66%
Положителни разлики от операции с финансови активи и инструменти		63	-63	-100.00%
Други финансови разходи	(212)	(96)	116	120.83%
<b>Дял от печалбата на съвместни и асоциирани предприятия</b>		<b>136</b>	<b>-136</b>	<b>-100.00%</b>
<b>Дял от загубата на съвместни и асоциирани предприятия</b>	<b>(540)</b>	<b>(152)</b>	<b>388</b>	<b>255.26%</b>
<b>Печалба/загуба за периода преди данъчно облагане</b>	<b>445</b>	<b>317</b>	<b>128</b>	<b>40.38%</b>
<b>Разходи за данъци</b>				
<b>Нетна печалба/загуба за периода</b>	<b>445</b>	<b>317</b>	<b>128</b>	<b>40.38%</b>

### 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	Q4'2023	Q3'2023	Q2'2023	Q1'2023	Q4'2022
Обща ликвидност	1.5014	6.3534	6.9614	2.2658	1.8507
Бърза ликвидност	1.5014	6.3534	6.9614	2.2658	1.8507
Незабавна ликвидност	0.0122	0.0262	0.5766	0.5502	0.0203

Към 31.12.2023 г. и трите показателя за ликвидност понижават нивата си в сравнение с предходния период.

#### е. Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q4'2023	Q3'2023	Q2'2023	Q1'2023	Q4'2022
Дългосрочен дълг/Активи	0.3900	0.4228	0.4368	0.4478	0.3297
Общ дълг/Активи	0.4511	0.4679	0.4764	0.4853	0.3766
Общ дълг/Собствен капитал	0.8219	0.8793	0.9097	0.9429	0.6042
Общо активи/Собствен капитал	1.8219	1.8793	1.9097	1.9429	1.6042

#### 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.

27.03.2024 г.

За Юг Маркет ЕАД:

Теодора Якимова-Дренска  
Изпълнителен директор

Валентина Тончева  
Прокурис