



ЮГ МАРКЕТ ЕАД

ЛИЦЕНЗИРАН ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК

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

Изх.№ 126/26.06.2024 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.

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: **01.01.2024г. - 31.03.2024 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 31.03.2024 г. за изпълнение на задълженията на Емитента по условията на емисията;
- Финансови отчети на емитента към 31.03.2024 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 31.03.2024 г. съотношението Пасиви/Активи на Дружеството е 44.21 %. 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 31.03.2024 г. коефициентът Покритие на разходите за лихви на Дружеството е 0,92. Условието не 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 31.03.2024 г. коефициентът на текуща ликвидност на Дружеството е 2,35. 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 31.03.2024 г. Дружеството спазва два от трите показателя, които е поело ангажимент да спазва.

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.

На 20.03.2024 г. е настъпил падеж на лихвено плащане, което е изплатено на 27.03.2024 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 31.03.2024 г. в този доклад са от консолидираните финансови отчети на Емитента.

а. Анализ на активите на ЧЕРНОМОРСКИ ХОЛДИНГ АД

Към 31.03.2024 г. активите на групата на Черноморски холдинг АД намаляват с 807 хил. лв. (0,67%) спрямо края на 2023 г. като достигат до 119 935 хил. лв. Нетекущите активи на групата намаляват със 744 хил. лв. (0,68%) спрямо 31.12.2023 г. и достигат до 109 062 хил.лв. Текущите активи на Черноморски холдинг АД за първото тримесечие на 2024 г. намаляват с 63 хил. лв. (0.58%) и достигат до 10 873 хил.лв. като формират дял от 9,07 % от активите на групата към 31.03.2024 г.

ПОКАЗАТЕЛИ	31.03.2024 г.		31.12.2023 г.		изменение	
	хил. лв.	%	хил. лв.	%	хил. лв.	%
НЕТЕКУЩИ АКТИВИ, в т.ч.	109 062	90.93%	109 806	91.55%	-744	-0.68%
Земни	49	0.04%	49	0.04%	0	0.00%
Машини и оборудване	8	0.01%	9	0.01%	-1	-11.11%
Инвестиционни имоти	48 517	40.45%	48 517	40.45%	0	0.00%
Положителна репутация	4 779	3.98%	4 779	3.98%	0	0.00%
Инвестиции в дъщерни предприятия	32 113	26.78%	32 113	26.78%	0	0.00%



Инвестиции в асоциирани предприятия	7 965	6.64%	7 965	6.64%	0	0.00%
Инвестиции в съвместно контролирани предприятия	4 361	3.64%	4 286	3.57%	75	1.75%
Други дългосрочни финансови активи	664	0.55%	664	0.55%	0	0.00%
Търговски и други вземания	10 606	8.84%	11 424	9.53%	-818	-7.16%
ТЕКУЩИ АКТИВИ, в т.ч.	10 873	9.07%	10 936	9.12%	-63	-0.58%
Търговски и други вземания	8 830	7.36%	10 847	9.04%	-2 017	-18.60%
Финансови активи	15	0.01%	15	0.01%	0	0.00%
Парични средства	2028	1.69%	74	0.06%	1 954	2640.54%
ОБЩО АКТИВИ	119 935	100%	120 742	101%	-807	-0.67%

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

Към 31.03.2024 г. собственият капитал, принадлежащ на групата на Черноморски холдинг АД е в размер на 66 907 хил. лв. и бележи спад с 45 хил. лв. спрямо края на 2023 г.

Към 31.03.2024 г. пасивите на Дружеството са в размер на 53 027 хил. лв. и намаляват със 762 хил. лв. (1.42%) спрямо предходния период. Нетекущите пасиви са в размер на 48 421 хил. лв. и бележат ръст с 4.12% (1 916 хил. лв.). Текущите пасиви намаляват за периода с 2 678 хил. лв. от 7 284 хил. лв. към 31 декември 2023 г. до 4 606 хил. лв. към 31.03.2024 г. или с 36,77 %

ПОКАЗАТЕЛИ	31.03.2024 г.		31.03.2023 г.		изменение	
	хил. лв.	%	хил. лв.	%	хил. лв.	%
СОБСТВЕН КАПИТАЛ, ПРИНАДЛЕЖАЩ НА ГРУПАТА, в т.ч.	66 907	55.79%	66 952	55.45%	-45	-0.07%
Акционерен капитал	13 157	10.97%	13 157	10.90%	0	0.00%
Резерви	20 435	17.04%	20 435	16.92%	0	0.00%
Неразпределена печалба	46 167	38.49%	43 734	36.22%	2 433	5.56%
Непокрита загуба	-12 807	-10.68%	-12 324	-10.21%	-483	3.92%
Текуща печалба/ загуба	-45	-0.04%	1 950	1.62%	-1 995	-102.31%
МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ	1	0.00%	1	0.00%	0	0.00%
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	66 908	55.79%	66 953	55.45%	-45	-0.07%
НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ, в т.ч.	48 421	40.37%	46 505	38.52%	1 916	4.12%
Задължения по получени заеми от банки	20 956	17.47%	19 000	15.74%	1 956	10.29%
Задължения по облигационни заеми	27 465	22.90%	27 505	22.78%	-40	-0.15%
ТЕКУЩИ ПАСИВИ, в т.ч.	4 606	3.84%	7 284	6.03%	-2 678	-36.77%
Задължения по получени заеми от банки и небанкови финансови институции	9	0.01%	2 563	2.12%	-2 554	-99.65%
Текуща част от нетекущите задължения	4 302	3.59%	4 438	3.68%	-136	-3.06%
Текущи задължения	131	0.11%	118	0.10%	13	11.02%
Други	164	0.14%	165	0.14%	-1	-0.61%
ОБЩО ПАСИВИ	53 027	44.21%	53 789	44.55%	-762	-1.42%
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ, МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ И ПАСИВИ	119 935	100.00%	120 742	100.00%	-807	-0.67%

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

Приходите от дейността на Черноморски холдинг АД за 2024 г., съгласно консолидирания финансов отчет за първото тримесечие на 2024 г. са в размер на 501 хил. лв., при отчетени през същия период на 2023 г. 400 хил. лв., т.е. налице е ръст от 25.25 %. Разходите за дейността на Групата към 31.03.2024 г. са в размер на 167 хил.лв., при отчетени за същия период на 2023 г. 148 хил.лв., или се наблюдава нарастване с 19 хил.лв (12,84%). Резултатът от финансовата дейност на Групата на Черноморски холдинг АД за 2024 г. е отрицателен в размер на 454 хил. лв., при отчетена загуба от финансова дейност за съпоставимия период на 2023 г. в размер на 176 хил. лв..

По данни от консолидирания отчет на Черноморски холдинг АД към 31.03.2024 година, реализираният финансов резултат за периода е загуба в размер на -45 хиляди лева, спрямо печалба в размер на 38 хиляди лева за съпоставимия период на 2023 година,, т.е. отчетен е спад от 218.42 %

Показатели	31.03.2024	31.03.2023	Изменение	
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	%
Приходи от дейността	501	400	101	25.25%
Разходи за дейността, в т.ч.	(167)	(148)	19	12.84%
Разходи за материали		(1)	-1	-100.00%
Разходи за външни услуги	(77)	(93)	-16	-17.20%
Разходи за амортизация	(1)	(1)	0	0.00%
Разходи за персонала	(27)	(25)	2	8.00%
Други разходи	(62)	(28)	34	121.43%
Финансови приходи и разходи, в т.ч.	(454)	(176)	-278	157.95%
Приходи от лихви	132	234	-102	-43.59%
Разходи за лихви	(564)	(364)	200	54.95%
Други финансови разходи	(22)	(46)	-24	-52.17%
Дял от печалбата на съвместни и асоциирани предприятия	75		75	-
Дял от загубата на съвместни и асоциирани предприятия		(38)	38	-100.00%
Печалба/загуба за периода преди данъчно облагане	(45)	38	-83	-218.42%
Разходи за данъци				
Нетна печалба/загуба за периода	(45)	38	-83	-218.42%

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	Q1'2024	Q4'2023
Обща ликвидност	2.3606	1.5014
Бърза ликвидност	2.3606	1.5014
Незабавна ликвидност	0.4436	0.0122

е. Анализ на Платежоспособността

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



ЮГ МАРКЕТ ЕАД

ЛИЦЕНЗИРАН ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК

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

Платежоспособност	Q1'2024	Q4'2023
Дългосрочен дълг/Активи	0.4037	0.3852
Общ дълг/Активи	0.4421	0.4455
Общ дълг/Собствен капитал	0.7925	0.8034
Общо активи/Собствен капитал	1.7925	1.8034

6. 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.

26.06.2024 г.

За Юг Маркет ЕАД:

Теодора Якимова-Дренска
Изпълнителен директор

Валентина Тончева
Прокурис