



ЮГ МАРКЕТ ЕАД

ЛИЦЕНЗИРАН ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК

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

Изх. № 79/26.03.2025 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



ЮГ МАРКЕТ ЕАД

ЛИЦЕНЗИРАН ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК

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

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: 01.10.2024г. - 31.12.2024 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 31.12.2024 г. за изпълнение на задълженията на Емитента по условията на емисията;
- Финансови отчети на емитента към 31.12.2024 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 31.12.2024 г. съотношението Пасиви/Активи на Дружеството е 43,38%. 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 31.12.2024 г. коефициентът Покритие на разходите за лихви на Дружеството е 1,33. 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 31.12.2024 г. коефициентът на текуща ликвидност на Дружеството е 0,07. Условието



не 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 31.12.2024 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 рискова експозиция в размер на 14 068 326.40 евро (четиринадесет 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 (108 месеца) 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.

Погасяване на заема: чрез амортизиране;

Начин на амортизация: от петата до деветата година плащанията по главницата се извършват на 10 равни вноски, всяко на стойност от 1 100 000 евро, дължими на датите на всяко 6-месечно лихвено плащане;

Период на амортизационните плащания: 6-месечен, с фиксирана дата на амортизационните плащания, както следва:

20.09.2027 г.;
20.03.2028 г.; 20.09.2028 г.;
20.03.2029 г.; 20.09.2029 г.;
20.03.2030 г.; 20.09.2030 г.;
20.03.2031 г.; 20.09.2031 г.;
20.03.2032 г.

Период на лихвено плащане: 6-месечен с фиксирана дата на лихвените плащания, както следва:

20.09.2023 г.;
20.03.2024 г.; 20.09.2024 г.;
20.03.2025 г.; 20.09.2025 г.;
20.03.2026 г.; 20.09.2026 г.;
20.03.2027 г.; 20.09.2027 г.;
20.03.2028 г.; 0.09.2028 г.;
20.03.2029 г.; 20.09.2029 г.;
20.03.2030 г.; 20.09.2030 г.;
20.03.2031 г.; 20.09.2031 г.;
20.03.2032 г.

Право на лихвено и амортизационно плащане имат лицата, вписани в централния регистър на ценни книжа като облигационери не по-късно от 1 /един/ работен ден преди датата на съответното плащане, съответно 3 /три/ работни дни преди датата на последното лихвено и амортизационно плащане, които съвпадат с датата на падеж на емисията.



През разглеждания в доклада период няма лихвени и/или главнични плащания по емисията с настъпил падеж.

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 31.12.2024 г. в този доклад са от консолидираните финансови отчети на Емитента.

а. Анализ на активите на ЧЕРНОМОРСКИ ХОЛДИНГ АД

През разглеждания в доклада период няма съществени промени във финансовото състояние на емитента. Към 31.12.2024 г. активите на групата на Черноморски холдинг АД намаляват с 33 хил. лв. (0,03%) спрямо края на третото тримесечие на 2024 г. като достигат до 119 417 хил. лв. Нетекущите активи на групата нарастват със 168 хил. лв. (0,14%) спрямо 30.09.2024 г. и достигат до 117 609 хил. лв. като формират дял от 98,49% от активите на групата. Текущите активи на Черноморски холдинг АД през четвъртото тримесечие на 2024 г. намаляват с 201 хил. лв. (10%) и достигат до 1 808 хил.лв. към 31.12.2024 г.

ПОКАЗАТЕЛИ	31.12.2024 г.		30.09.2024 г.		изменение	
	хил. лв.	%	хил. лв.	%	хил. лв.	%
НЕТЕКУЩИ АКТИВИ, в т.ч.	117 609	98,49%	117 441	98,35%	168	0,14%
Земи	49	0,04%	49	0,04%	0	0,00%
Машини и оборудване	6	0,01%	7	0,01%	-1	-14,29%
Инвестиционни имоти	53 452	44,76%	53 452	44,76%	0	0,00%
Положителна репутация	4 779	4,00%	4 779	4,00%	0	0,00%
Инвестиции в дъщерни предприятия	31 112	26,05%	31 112	26,05%	0	0,00%
Инвестиции в асоциирани предприятия	7 965	6,67%	7 965	6,67%	0	0,00%
Инвестиции в съвместно контролирани предприятия	4 301	3,60%	4 227	3,54%	74	1,75%
Други дългосрочни финансови активи	664	0,56%	664	0,56%	0	0,00%
Търговски и други вземания	15 281	12,80%	15 186	12,72%	95	0,63%
ТЕКУЩИ АКТИВИ, в т.ч.	1 808	1,51%	2 009	1,68%	-201	-10,00%
Търговски и други вземания	1 619	1,36%	1 772	1,48%	-153	-8,63%
Финансови активи	16	0,01%	15	0,01%	1	6,67%
Парични средства	173	0,14%	222	0,19%	-49	-22,07%
ОБЩО АКТИВИ	119 417	100%	119 450	100%	-33	-0,03%

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

Към 31.12.2024 г. собственият капитал, принадлежащ на групата на Черноморски холдинг АД е в размер на 67 617 хил. лв. и бележи спад от 0,57% (388 хил. лв.) спрямо края на третото тримесечие на 2024 г.

Към 31.12.2024 г. пасивите на Дружеството са в размер на 51 799 хил. лв. и нарастват с 355 хил. лв. (0,69%) спрямо предходното тримесечие. През разглеждания в доклада период нетекущите пасиви на



групата на Черноморски холдинг АД намаляват с 45,18% (20 986 хил. лв.) до 25 464 хил. лв., което се дължи основно на намаляване на размера на дългосрочните задължения по получени заеми от банки за сметка на текущите задължения на групата. През четвъртото тимесечие на 2024 г. текущите пасиви на групата нарастват с 21 341 хил. лв. от 4 994 хил. лв. към 30.09.2024 г. до 26 335 хил. лв. към 31.12.2024 г.

ПОКАЗАТЕЛИ	31.12.2024 г.		30.09.2024 г.		изменение	
	хил. лв.	%	хил. лв.	%	хил. лв.	%
СОБСТВЕН КАПИТАЛ, ПРИНАДЛЕЖАЩ НА ГРУПАТА, В Т.Ч.	67 617	56,62%	68 005	56,93%	-388	-0,57%
Акционерен капитал	13 157	11,02%	13 157	11,01%	0	0,00%
Резерви	20 435	17,11%	20 435	17,11%	0	0,00%
Неразпределена печалба	45 978	38,50%	45 978	38,49%	0	0,00%
Непокрита загуба	-12 619	-10,57%	-12 619	-10,56%	0	0,00%
Текуща печалба/ загуба	666	0,56%	1 054	0,88%	-388	-36,81%
МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ	1	0,00%	1	0,00%	0	0,00%
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	67 618	56,62%	68 006	56,93%	-388	-0,57%
НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ, В Т.Ч.	25 464	21,32%	46 450	38,89%	-20 986	-45,18%
Задължения по получени заеми от банки	1 956	1,64%	20 956	17,54%	-19 000	-90,67%
Задължения по облигационни заеми	23 508	19,69%	25 494	21,34%	-1 986	-7,79%
ТЕКУЩИ ПАСИВИ, В Т.Ч.	26 335	22,05%	4 994	4,18%	21 341	427,33%
Задължения по получени заеми от банки и небанкови финансови институции	19 012	15,92%	7	0,01%	19 005	271500,00%
Текуща част от нетекущите задължения	4 334	3,63%	4 762	3,99%	-428	-8,99%
Текущи задължения	2 918	2,44%	58	0,05%	2 860	4931,03%
Други	71	0,06%	167	0,14%	-96	-57,49%
ОБЩО ПАСИВИ	51 799	43,38%	51 444	43,07%	355	0,69%
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ, МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ И ПАСИВИ	119 417	100,00%	119 450	100,00%	-33	-0,03%

с. Анализ на приходите и разходите на ЧЕРНОМОРСКИ ХОЛДИНГ АД

Приходите от дейността на Черноморски холдинг АД за 2024 г., съгласно консолидирания финансов отчет на групата, са в размер на 3 726 хил. лв., при отчетени през 2023 г. 3 127 хил. лв., т.е. налице е ръст от 19,16 %. Разходите за дейността на Групата към 31.12.2024 г. са в размер на 590 хил.лв., при отчетени за 2023 г. 592 хил. лв., или се наблюдава незначително намаляване на разходите в размер на 2 хил. лв..

Резултатът от финансовата дейност на Групата на Черноморски холдинг АД за 2024 г. е отрицателен в размер на 2 485 хил. лв., при отчетена загуба от финансова дейност за 2023 г. в размер на 1 550 хил. лв.

По данни от консолидирания отчет на Черноморски холдинг АД към 31.12.2024 година, реализираният нетен финансов резултат за периода е печалба в размер на 666 хиляди лева, спрямо печалба в размер на 1 950 хиляди лева за 2023 година, т.е. отчетен е спад от 65,85%



Показатели	31.12.2024 г.	31.12.2023 г.	Изменение	
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	%
Нетни приходи от продажби	3 726	3 127	599	19,16%
Разходи за дейността, в т.ч.	(590)	(592)	-2	-0,34%
Разходи за външни услуги	(230)	(317)	-87	-27,44%
Разходи за амортизация	(2)	(2)	0	0,00%
Разходи за персонала	(109)	(105)	4	3,81%
Други разходи	(249)	(168)	81	48,21%
Финансови приходи и разходи, в т.ч.	(2 485)	(1 550)	-935	60,32%
Приходи от лихви	728	910	-182	-20,00%
Разходи за лихви	(2 046)	(2 247)	-201	-8,95%
Отрицателни разлики от операции с финансови активи и инструменти	(1 001)		1 001	-
Отрицателни разлики от промяна на валутни курсове	(1)		1	-
Други финансови приходи	58		58	-
Други финансови разходи	(223)	(213)	10	4,69%
Печалба/загуба от дейността	651	985	-334	-33,91%
Дял от печалбата на съвместни и асоциирани предприятия	15	965	-950	98,45%
Печалба/загуба за периода преди данъчно облагане	666	1 950	-1 284	-65,85%
Разходи за данъци				
Нетна печалба/загуба за периода	666	1 950	-1 284	-65,85%

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	31.12.2024 г.	30.09.2024 г.
Обща ликвидност	0,0687	0,4023
Бърза ликвидност	0,0687	0,4023
Незабавна ликвидност	0,0072	0,0475

е. Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	31.12.2024 г.	30.09.2024 г.
Дългосрочен дълг/Активи	0,2132	0,3889
Общ дълг/Активи	0,4338	0,4307
Общ дълг/Собствен капитал	0,7661	0,7565
Общо активи/Собствен капитал	1,7661	1,7565



ЮГ МАРКЕТ ЕАД

ЛИЦЕНЗИРАН ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК

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

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.

За Юг Маркет ЕАД:

Теодора Якимова-Дренска
Изпълнителен директор

Валентина Тончева
Прокурист