



ЮГ МАРКЕТ ЕАД

ЛИЦЕНЗИРАН ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК

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

Изх.№ 43/26.02.2025 г.

**ДО
ОБЛИГАЦИОНЕРИТЕ
ПО ОБЛИГАЦИОННА ЕМИСИЯ
С ISIN КОД: BG2100030233,
ЕМИТИРАНА ОТ КАМБАНА ИНВЕСТ ЕАД**

**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 КАМБАНА ИНВЕСТ ЕАД (ISIN BG2100030233, Борсов код КАМВ), представяме на Вашето внимание Доклад по чл. 100ж, ал. 1, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

Пловдив,

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 КАМБАНА ИНВЕСТ ЕАД,
ISIN код: BG2100030233, борсов код: КАМВ

Период 01.10.2024 г. - 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 BG2100030233, емитирани от КАМБАНА ИНВЕСТ ЕАД на 16.10.2023 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:

- **Съотношение Пасиви/Активи:** Максимална стойност на отношението на пасивите към активите по счетоводен баланс (по счетоводен баланс, сумата на текущи и 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 78%. 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 отчет за всеобхватния доход), увеличена с разходите за лихви, се разделя на разходите 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 0,42. Условието не е изпълнено.

- **Текуща ликвидност:** Текущата ликвидност се изчислява като общата сума на краткотрайни активи в баланса се разделя на общата сума на краткотрайните пасиви (по 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 115,47. Условието е изпълнено.

Ако наруши 2 или повече от определените финансови съотношения, дружеството е поело ангажимент да



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 не по-късно от 3 месеца от предходното ОСО, 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. Емитентът спазва два от трите финансови съотношения, които е поел 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 на 16.10.2023 г. 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 23 809 936.31 евро, формирана от размера на главницата и всички дължими редовни лихви, включваща общ размер на главницата по облигациите от Емисията в размер на 18 000 000 евро и на лихвите по облигациите от Емисията в размер на 5 809 936.31 евро, определени съгласно приложимата стойност на 6-месечния EURIBOR плюс надбавката към 11.10.2023 г.

На проведеното на 19.02.2024 г. общо събрание на облигационерите е взето решение за освобождаване на застраховка по полица № 23 100 1404 0000965562 от 16.10.2023 г., служеща като обезпечение по облигационния заем и учредяване на първа по ред договорна ипотека върху недвижими имоти, собственост на „Камбана Бургас“ ЕООД, ЕИК 203563835, дъщерно дружество на КАМБАНА ИНВЕСТ ЕАД.

Към настоящия момент като обезпечение по облигационния заем е учредена първа по ред договорна ипотека в полза на Довереника на облигационерите върху 84 235/97 846 ид. части от Поземлен имот с идентификатор 07079.604.80, находящ се в гр. Бургас, п.к. 8000, Промислена зона Север № 79, вид собственост Частна, вид територия Урбанизирана, НТП За друг вид застояване, с площ 97 434 (деветдесет и седем хиляди четиристотин тридесет и четири) кв.м., стар номер 140, квартал 20, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-9/30.01.2009 г. на Изпълнителен директор на АГКК, Заповед за изменение на КККР № 18-2281-20.03.2018 г. на Началник на СГКК- Бургас, ведно с всички построени в него сгради, собственост на „Камбана Бургас“ ЕООД, а именно:

№	Идентификатор	Вид на сградата	Етажност	ЗП в кв.м.	РЗП в кв.м.	Конструкция
1	07079.604.80.4	Ж.П. КАНТОН	1	31	31	полумасивна
2	07079.604.80.5	СГРАДА ЗА Ж.П. КАНТАР	1	32	32	масивна
3	07079.604.80.9	ПРОМИШЛЕНА СГРАДА	2	55	110	масивна
4	07079.604.80.12	СГРАДА МЛАДЕЖКИ КЛУБ	1	21	21	масивна
5	07079.604.80.13	СГРАДА КПП	1	14	14	масивна
6	07079.604.80.14	ГЛАВЕН ВЪЗЕЛ - ЦРП	1	73	73	масивна
7	07079.604.80.15	ГЛАВЕН ВЪЗЕЛ - ЦРП	1	26	26	масивна
8	07079.604.80.16	ГАРАЖ ЗА ФАДРОМА	1	57	57	масивна
9	07079.604.80.17	ГЛАВЕН ВЪЗЕЛ - ЦРП	1	111	111	масивна
10	07079.604.80.18	ПОМПЕНА СТАНЦИЯ РАСТИТЕЛНИ МАСЛА	1	128	128	масивна
11	07079.604.80.19	ДЕПО ЗА ЛОКОМОТИВ	1	120	120	масивна
12	07079.604.80.20	СГРАДА АВТОРАБОТИЛНИЦА	1	74	74	масивна
13	07079.604.80.21	ГАРАЖ С РЕМОНТНА РАБОТИЛНИЦА	1	403	403	масивна
14	07079.604.80.22	ГАРАЖ С РЕМОНТНА РАБОТИЛНИЦА	1	533	533	масивна



15	07079.604.80.23	СГРАДА АВТОРАБОТИЛНИЦА	1	25	25	масивна
16	07079.604.80.24	ПОМПЕНА СТАНЦИЯ ЗА ВОДА	1	54	54	масивна
17	07079.604.80.25	ГАРАЖ С РЕМОНТНА РАБОТИЛНИЦА	1	26	26	масивна
18	07079.604.80.26	СГРАДА АВТОРАБОТИЛНИЦА	2	41	82	масивна
19	07079.604.80.27	СГРАДА ПРОИЗВОДСТВЕНА - БУТ.ЦЕХ	1	1 778	1 778	масивна
20	07079.604.80.28	СГРАДА ПРОИЗВОДСТВЕНА - БУТ.ЦЕХ	1	76	76	масивна
21	07079.604.80.29	СГРАДА ПРОИЗВОДСТВЕНА - БУТ.ЦЕХ	1	72	72	масивна
22	07079.604.80.30	СГРАДА МАСИВНА - ЛАБОРАТОРИЯ	2	141	282	масивна
23	07079.604.80.31	СГРАДА МАСИВНА - ЛАБОРАТОРИЯ	1	14	14	масивна
24	07079.604.80.32	СГРАДА СТОЛ	1	92	92	масивна
25	07079.604.80.33	СГРАДА СТОЛ	1	93	93	масивна
26	07079.604.80.34	СГРАДА СТОЛ	1	424	424	масивна
27	07079.604.80.35	СГРАДА СТОЛ	1	16	16	масивна
28	07079.604.80.36	АДМИНИСТРАТИВНА СГРАДА	4	209	836	масивна
29	07079.604.80.37	СКЛАД ЗА РЕЗЕРВНИ ЧАСТИ	1	428	428	полумасивна
30	07079.604.80.38	СКЛАД ЗА РЕЗЕРВНИ ЧАСТИ	1	439	439	полумасивна
31	07079.604.80.39	СГРАДА ЗА АВТОКАНТАР	1	68	68	масивна
32	07079.604.80.40	СГРАДА НОВ САПУНЕН ЦЕХ	1	1 087	1 087	масивна
33	07079.604.80.41	СГРАДА ТРАФОПОСТ	1	100	100	масивна
34	07079.604.80.42	СГРАДА ЕКСТРАКЦИЯ И ПОДГОТВИТЕЛНО	4	440	1 760	масивна
35	07079.604.80.43	СГРАДА ЕКСТРАКЦИЯ И ПОДГОТВИТЕЛНО	4	62	248	масивна
36	07079.604.80.44	БИТОВА СГРАДА	3	217	651	масивна
37	07079.604.80.45	ЛЮЩАЧНО-ПРЕСОВ И ЕКСТРАКЦИЯ	3	1 525	4 575	масивна
38	07079.604.80.46	СГРАДА - МЕЦ.ЛЕЦИТИН	3	207	621	масивна
39	07079.604.80.47	СГРАДА - МЕЦ.ЛЕЦИТИН	1	222	222	масивна
40	07079.604.80.48	СГРАДА - МЕЦ.ЛЕЦИТИН	1	20	20	масивна
41	07079.604.80.56	МЕТАЛЕН НАВЕС ЗА ШРОТ	5	518	2 590	масивна
42	07079.604.80.57	СГРАДА ПРОИЗВ. НОВА РАФИНИЕРИЯ	1	233	233	масивна
43	07079.604.80.58	СГРАДА ПРОИЗВ. НОВА РАФИНИЕРИЯ	3	689	2 067	масивна
44	07079.604.80.59	СГРАДА ПОРТИЕРНА	1	85	85	масивна
45	07079.604.80.60	СИЛОЗ ЗА СЕМЕНА	10	1 339	2 599	масивна

Пазарната стойност на 84 235/97 846 ид. части от Поземлен имот с идентификатор 07079.604.80, ведно с всички построени в него сгради, собственост на „Камбана Бургас“ ЕООД, ЕИК 203563835 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. е в размер на 39 489 900 лв.

След учредяване на договорната ипотека и след представянето 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 08.03.2024 г.

3. Изразходване на средствата от облигационния заем.

Набраните от емисията средства Дружеството е използвало съобразно заложените в Предложението за записване на облигации цели, а именно за: реструктуриране на текущите и нетекущите пасиви на



дружеството, включително възникнали при емитирането на облигационната емисия, придобиване на дялове в компании и други финасови инструменти, придобиване на вземания.

4. Плащания по облигационния заем.

Облигационният заем в размер на 18 млн. евро е издаден от КАМБАНА ИНВЕСТ ЕАД на 16.10.2023 г. за срок от 96 месеца (дата на падеж 16.10.2031 г.), с плаващ лихвен процент равен на сума от 6-месечен EURIBOR + надбавка от 1.5 %, но не по-малко от 3% и не повече от 6% годишно, 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 (11.10.2023 г.).

Три работни дни преди падежа на всяко лихвено плащане се взема обявената за този ден стойност на 6-месечния EURIBOR и към нея се добавя надбавка от 150 базисни точки (1.50%). В случай, че така получената стойност е по-ниска от 3.00% (три процента), се прилага минималната стойност от 3.00% (три процента) годишна лихва. В случай, че така получената стойност е по-висока от 6.00% (шест процента), се прилага максималната стойност от 6.00% (шест процента) годишна лихва. Получената по описания метод лихва се фиксира и прилага съответно за предстоящия 6-месечен период, след което описаният алгоритъм се прилага отново.

Размерът на лихвеното плащане за отделните 6-месечни периоди се изчислява като получената фиксирана стойност се прилага като проста лихва върху номиналната стойност на притежаваните облигации, съответно върху остатъчната главница, за отделните 6-месечни периоди, при закръгляне на дължимата сума до втория знак след десетичната запетая.

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

16.04.2024 г.; 16.10.2024 г.;
16.04.2025 г.; 16.10.2025 г.;
16.04.2026 г.; 16.10.2026 г.;
16.04.2027 г.; 16.10.2027 г.;
16.04.2028 г.; 16.10.2028 г.;
16.04.2029 г.; 16.10.2029 г.;
16.04.2030 г.; 16.10.2030 г.;
16.04.2031 г.; 16.10.2031 г.

Погасяване на заема: чрез амортизиране;

Начин на амортизация: чрез 10 равни вноски от по 1 800 000 евро всяка на датите на последните десет лихвени плащания, както следва:

16.04.2027 г.; 16.10.2027 г.;
16.04.2028 г.; 16.10.2028 г.;
16.04.2029 г.; 16.10.2029 г.;
16.04.2030 г.; 16.10.2030 г.;
16.04.2031 г.; 16.10.2031 г.

На 16.10.2024 г. е настъпил падежът на второто лихвено плащане, което е изплатено на 12.11.2024 г.

5. Финансово състояние на емитента на облигациите.

Предметът на дейност на КАМБАНА ИНВЕСТ ЕАД е преработка на маслодайни култури - слънчоглед, соя и други; производство и търговия с фуражи и растителни масла: търговия със зърнени култури и техните производни; вътрешна и външна търговия; комисионна, спедиционна, транспортна, складова и лизингова дейност; търговско представителство и посредничество, както и други дейности, които не са забранени от закона. Всички финансови данни към отчетния период - 31.12.2024 г. в този доклад са от индивидуалните финансови отчети на Емитента.



а. Анализ на активите на КАМБАНА ИНВЕСТ ЕАД

Към 31.12.2024 г. активите на КАМБАНА ИНВЕСТ ЕАД са в размер на 45 403 хил.лв. Спрямо 30.09.2024 г. активите на Емитента намаляват с 435 хил. лв. (0,95%). Нетекущите активи на КАМБАНА ИНВЕСТ ЕАД през разглеждания в доклада период намаляват с 604 хил. лв. (8,95%) като достигат до 6 142 хил. лв. и формират дял от 13,53% от активите на дружеството към 31.12.2024 г. За отчетното тримесечие текущите активи на дружеството нарастват със 169 хил. лв. (0,43%) и достигат до 39 261 хил. лв. като формират дял от 86,47% от активите на Емитента към 31.12.2024 г.

ПОКАЗАТЕЛИ	31.12.2024		30.9.2024		изменение	
	хил. лв.	%	хил. лв.	%	хил. лв.	%
НЕТЕКУЩИ АКТИВИ, в т.ч.	6 142	13,53%	6 746	14,72%	-604	-8,95%
Търговски и други вземания	6 142	13,53%	6 746	14,72%	-604	-8,95%
ТЕКУЩИ АКТИВИ, в т.ч.	39 261	86,47%	39 092	85,28%	169	0,43%
Търговски и други вземания	9 766	21,51%	9 586	20,91%	180	1,88%
Финансови активи	29 323	64,58%	29 323	63,97%	0	0,00%
Парични средства	172	0,38%	183	0,40%	-11	-6,01%
ОБЩО АКТИВИ	45 403	100,00%	45 838	100,00%	-435	-0,95%

б. Анализ на собствения капитал и пасивите на КАМБАНА ИНВЕСТ ЕАД

Към 31.12.2024 г. собственият капитал на КАМБАНА ИНВЕСТ ЕАД нараства със 76 хил. лв. (0,78%) и достига до 9 858 хил. лв. Отчетеният за периода финансов резултат на дружеството е загуба в размер на 1 087 хил. лв.

Към 31.12.2024 г. пасивите на Дружеството са в размер на 35 545 хил. лв. и намаляват с 511 хил.лв. (1,42%) спрямо края на предходното тримесечие. Нетекущите пасиви са в размер на 35 205 хил. лв., формирани изцяло от емитирания облигационен заем. Към края на разглеждания в доклада период текущите пасиви на КАМБАНА ИНВЕСТ ЕАД намаляват с 524 хил. лв. от 864 хил. лв. към 30.09.2024 г. до 340 хил. лв. към 31.12.2024 г. или с 60,65%.

ПОКАЗАТЕЛИ	31.12.2024		30.9.2024		Изменение	
	хил.лв.	%	хил.лв.	%	хил.лв.	%
СОБСТВЕН КАПИТАЛ						
Основен капитал	5000	11,01%	5000	10,91%	0	0,00%
Натрупана печалба/загуба	5 945	13,09%	5 945	12,97%	0	0,00%
Текуща печалба/загуба	-1 087	-2,39%	-1 163	-2,54%	76	6,53%
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	9 858	21,71%	9 782	21,34%	76	0,78%
НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ, в т.ч.	35 205	77,54%	35 192	76,77%	13	0,04%
Задължения по облигационни заеми	35 205	77,54%	35 192	76,77%	13	0,04%
ТЕКУЩИ ПАСИВИ, в т.ч.	340	0,75%	864	1,88%	-524	-60,65%
Текуща част от нетекущите задължения	337	0,74%	861	1,88%	-524	-60,86%
Текущи задължения	3	0,01%	3	0,01%	0	0,00%
ОБЩО ПАСИВИ	35 545	78,29%	36 056	78,66%	-511	-1,42%
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ и ПАСИВИ	45 403	100,00%	45 838	100,00%	-435	-0,95%

**с. Анализ на Приходите и Разходите на КАМБАНА ИНВЕСТ ЕАД**

Нетните приходи от продажби на КАМБАНА ИНВЕСТ ЕАД към края на 2024 г. са в размер на 356 хил.лв., при отчетени приходи от продажби за съпоставимия период на 2023 г. в размер на 625 хил. лв., т.е. налице е спад в приходите от продажби с 43,04%. Към 31.12.2024 г. отчетените разходи за дейността на дружеството са в размер на 185 хил. лв., при отчетени 431 хил. лв. за съпоставимия период на предходната година. Резултатът от финансовата дейност на КАМБАНА ИНВЕСТ ЕАД за 2024 г. е отрицателен в размер на 1 258 хил. лв., при отчетена печалба от финансова дейност към 31.12.2023 г. в размер на 358 хил. лв. По данни от индивидуалния отчет на дружеството към 31.12.2024 година, реализираният от дружеството финансов резултат за периода е загуба в размер на 1 087 хиляди лева, спрямо печалба в размер на 552 хиляди лева за 2023 година.

Показатели	31.12.2024	31.12.2023	Изменение	
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	%
Нетни приходи от продажби	356	625	-269	-43,04%
Разходи за дейността, в т.ч.	(185)	(431)	-246	-57,08%
Разходи за външни услуги	(129)	(80)	49	61,25%
Разходи за персонала	(41)	(41)	0	0,00%
Други разходи	(15)	(310)	-295	-95,16%
Финансови приходи и разходи, в т.ч.	-1 258	358	-1 616	-451,40%
Приходи от лихви	685	242	443	183,06%
Разходи за лихви	(1 859)	(1 031)	828	80,31%
Положителни разлики от операции с финансови активи и инструменти		113	-113	-100,00%
Отрицателни разлики от операции с финансови активи и инструменти	(1)	(2)	-1	-50,00%
Положителни разлики от промяна на валутни курсове		1	-1	-100,00%
Други финансови приходи		1 260	-1 260	-100,00%
Други финансови разходи	(83)	(225)	-142	-63,11%
Печалба/загуба за периода преди данъчно облагане	(1 087)	552	-1 639	-296,92%
Разходи за данъци	0	0	0	0,00%
Нетна печалба/загуба за периода	(1 087)	552	-1 639	-296,92%

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	30.9.2024
Обща ликвидност	115,4735	45,2454
Бърза ликвидност	115,4735	45,2454
Незабавна ликвидност	86,7500	34,1505

е. Анализ на Платежоспособността

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



Платежоспособност	31.12.2024	30.9.2024
Дългосрочен дълг/Активи	0,7754	0,7677
Общ дълг/Активи	0,7829	0,7866
Общ дълг/Собствен капитал	3,6057	3,6860
Общо активи/Собствен капитал	4,6057	4,6860

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