



ЮГ МАРКЕТ ЕАД

ЛИЦЕНЗИРАН ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК

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

Изх. № 178/27.06.2025 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: 01.01.2025 г. - 31.03.2025 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 31.03.2025 г. за изпълнение на задълженията на Емитента по условията на емисията;
- Финансови отчети на емитента към 31.03.2025 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 31.03.2025 г. съотношението Пасиви/Активи на Дружеството е 43,75%. 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 31.03.2025 г. коефициентът Покритие на разходите за лихви на Дружеството е 1,12. 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 31.03.2025 г. коефициентът на текуща ликвидност на Дружеството е 0,64 . 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 31.03.2025 г. Дружеството спазва и 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. Към датата на учредяване на ипотеката 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.

Актуалната пазарна стойност на обезпечението по облигационния заем, съгласно пазарна оценка от 30.09.2024 г., изготвена от независимия оценител по чл.5 от ЗНО - Даниел Йорданов Хаджиатанасов е 31 439 800 лева., което покрива 146,14% от главницата на облигационния заем.



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.

На 20.03.2025 г. е настъпил падежът на четвъртото лихвено плащане, което не е извършено на падежната дата. С уведомление с вх. № 268/29.04.2025 г., Емитентът е уведомил Юг Маркет че дължимото лихвено плащане е извършено.

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 31.03.2025 г. в този доклад са от консолидираните финансови отчети на Емитента.

а. Анализ на активите на ЧЕРНОМОРСКИ ХОЛДИНГ АД

Към 31.03.2025 г. активите на групата на Черноморски холдинг АД намаляват със 149 хил. лв. (0,12%) спрямо края на 2024 г. като достигат до 119 368 хил. лв. През първото тримесечие на 2025 г. нетекущите активи на групата намаляват с 15 381 хил. лв. (13,07%) спрямо 31.12.2024 г. и достигат до 102 328 хил. лв. като формират дял от 85,72% от активите на групата. Текущите активи на Черноморски холдинг АД през първото тримесечие на 2025 г. нарастват с 15 232 хил. лв. и достигат до 17 040 хил.лв. към 31.03.2025 г.

ПОКАЗАТЕЛИ	31.03.2025 г.		31.12.2024 г.		изменение	
	хил. лв.	%	хил. лв.	%	хил. лв.	%
НЕТЕКУЩИ АКТИВИ, в т.ч.	102 328	85,72%	117 709	98,61%	-15 381	-13,07%
Земи	49	0,04%	49	0,04%	0	0,00%
Машини и оборудване	5	0,00%	6	0,01%	-1	-16,67%
Инвестиционни имоти	53 452	44,78%	53 452	44,78%	0	0,00%
Положителна репутация	4 779	4,00%	4 779	4,00%	0	0,00%
Инвестиции в дъщерни предприятия	31 212	26,15%	31 212	26,15%	0	0,00%
Инвестиции в асоциирани предприятия	7 965	6,67%	7 965	6,67%	0	0,00%
Инвестиции в съвместно контролирани предприятия	4 200	3,52%	4 301	3,60%	-101	-2,35%
Други дългосрочни финансови активи	664	0,56%	664	0,56%	0	0,00%
Търговски и други вземания	2	0,00%	15 281	12,80%	-15 279	-99,99%
ТЕКУЩИ АКТИВИ, в т.ч.	17 040	14,28%	1 808	1,51%	15 232	842,48%
Търговски и други вземания	16 824	14,09%	1 619	1,36%	15 205	939,16%
Финансови активи	5	0,00%	16	0,01%	-11	-68,75%
Парични средства	211	0,18%	173	0,14%	38	21,97%
ОБЩО АКТИВИ	119 368	100%	119 517	100%	-149	-0,12%

б.

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

Към 31.03.2025 г. собственият капитал, принадлежащ на групата на Черноморски холдинг АД е в размер на 67 139 хил. лв. и бележи спад от 0,85% (578 хил. лв.) спрямо края на 2024 г.

Към 31.03.2025 г. пасивите на Дружеството са в размер на 52 228 хил. лв. и нарастват с 429 хил. лв. (0,83%) спрямо предходното тримесечие. През разглеждания в доклада период при нетекущите пасиви на групата на Черноморски холдинг АД се наблюдава незначително намаление с 38 хил. лв. (0,15%) до 25 426 хил. лв., което се дължи основно на намаляване на размера на дългосрочните задължения по облигационни заеми на групата. През четвъртото тримесечие на 2024 г. текущите пасиви на групата нарастват с 467 хил. лв. от 26 335 хил. лв. към 31.12.2024 г. до 26 802 хил. лв. към 31.03.2025 г.

ПОКАЗАТЕЛИ	31.03.2025 г.		31.12.2024 г.		изменение	
	хил. лв.	%	хил. лв.	%	хил. лв.	%
СОБСТВЕН КАПИТАЛ, ПРИНАДЛЕЖАЩ НА ГРУПАТА, В Т.Ч.	67 139	56,25%	67 717	56,66%	-578	-0,85%
Акционерен капитал	13 157	11,02%	13 157	11,01%	0	0,00%
Резерви	20 435	17,12%	20 435	17,10%	0	0,00%
Натрупана печалба (загуба)	34 126	28,59%	33 359	27,91%	767	2,30%
Текуща печалба/ загуба	-579	-0,49%	766	0,64%	-1 345	-175,59%
МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ	1	0,00%	1	0,00%	0	0,00%
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	67 140	56,25%	67 718	56,66%	-578	-0,85%
НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ, В Т.Ч.	25 426	21,30%	25 464	21,31%	-38	-0,15%
Задължения по получени заеми от банки	1 956	1,64%	1 956	1,64%	0	0,00%
Задължения по облигационни заеми	23 470	19,66%	23 508	19,67%	-38	-0,16%
ТЕКУЩИ ПАСИВИ, В Т.Ч.	26 802	22,45%	26 335	22,03%	467	1,77%
Задължения по получени заеми от банки и небанкови финансови институции	19 003	15,92%	19 012	15,91%	-9	-0,05%
Текуща част от нетекущите задължения	4 619	3,87%	4 334	3,63%	285	6,58%
Текущи задължения	206	0,17%	2 918	2,44%	-2 712	-92,94%
Други	2 974	2,49%	71	0,06%	2 903	4088,73%
ОБЩО ПАСИВИ	52 228	43,75%	51 799	43,34%	429	0,83%
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ, МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ И ПАСИВИ	119 368	100,00%	119 517	100,00%	-149	-0,12%

д. Анализ на приходите и разходите на ЧЕРНОМОРСКИ ХОЛДИНГ АД

През първото тримесечие на 2025 г. групата на Черноморски холдинг АД не отчита нетни приходи от продажби, при отчетени през съпоставимия период 501 хил. лв. Оперативните разходите на Групата към 31.03.2025 г. са в размер на 162 хил.лв., при отчетени за първото тримесечие на 2024 г. 167 хил. лв., или се наблюдава незначително намаляване на разходите в размер на 5 хил. лв..

Резултатът от финансовата дейност на Групата на Черноморски холдинг АД през разглеждания в доклада период е отрицателен в размер на 316 хил. лв., при отчетена загуба от финансова дейност за съпоставимия период в размер на 454 хил. лв.

По данни от консолидирания отчет на Черноморски холдинг АД към 31.03.2025 година, реализираният нетен финансов резултат за периода е загуба в размер на 579 хиляди лева, спрямо загуба в размер на 45 хиляди лева към 31.03.2024 г.



Показатели	31.03.2025 г.	31.03.2024 г.	Изменение	
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	%
Нетни приходи от продажби	0	501	-501	-100,00%
Разходи за дейността, в т.ч.	(162)	(167)	-5	-2,99%
Разходи за външни услуги	(61)	(77)	-16	-20,78%
Разходи за амортизация	(1)	(1)	0	0,00%
Разходи за персонала	(27)	(27)	0	0,00%
Други разходи	(73)	(62)	11	17,74%
Финансови приходи и разходи, в т.ч.	(316)	(454)	138	-30,40%
Приходи от лихви	186	132	54	40,91%
Разходи за лихви	(478)	(564)	-86	-15,25%
Положителни разлики от операции с финансови активи и инструменти	44		44	-
Други финансови разходи	(68)	(22)	46	209,09%
Печалба/загуба от дейността	(478)	(120)	-358	298,33%
Дял от печалбата на съвместни и асоциирани предприятия		75	-75	-100,00%
Дял от загубата на съвместни и асоциирани предприятия	(101)		101	-
Печалба/загуба за периода преди данъчно облагане	(579)	(45)	-534	1186,67%
Разходи за данъци				
Нетна печалба/загуба за периода	(579)	(45)	-534	1186,67%

е. 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	31.03.2025 г.	31.12.2024 г.
Обща ликвидност	0,6358	0,0687
Бърза ликвидност	0,6358	0,0687
Незабавна ликвидност	0,0081	0,0072

ф. Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	31.03.2025 г.	31.12.2024 г.
Дългосрочен дълг/Активи	0,2130	0,2131
Общ дълг/Активи	0,4375	0,4334
Общ дълг/Собствен капитал	0,7779	0,7649
Общо активи/Собствен капитал	1,7779	1,7649



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