



ДОКЛАД
на „АБВ Инвестиции“ ЕООД
в качеството му на Довереник на облигационерите
на „ЧЕРНОМОРСКИ ХОЛДИНГ“ АД
ISIN код на емисията: BG2100006191
Борсов код на емисията: 5L3A
Емитент: „ЧЕРНОМОРСКИ ХОЛДИНГ“ АД
Период: 01.07.2025 г.- 30.09.2025 г.

Настоящия доклад е изготвен в съответствие с изискванията на чл. 100ж, ал. 1, т. 3 от Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), в изпълнение на задълженията на „АБВ Инвестиции“ ЕООД в качеството му на Довереник на облигационерите по емисия корпоративни облигации, емитирани от „ЧЕРНОМОРСКИ ХОЛДИНГ“ АД на 03.04.2019 г. През посочения период „АБВ Инвестиции“ ЕООД е спазвал задълженията си по чл.100ж от ЗППЦК като Довереник на облигационерите по посочената емисия облигации. Обобщена информация за това е представена в доклада по-долу.

1 Финансово състояние на емитента на облигациите.

През второто тримесечие на 2025г. „ЧЕРНОМОРСКИ ХОЛДИНГ“ АД няма промяна във вписания предмет на дейност: 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, отстъпване на лицензи за ползване на патенти на дружества, в които холдинговото дружество участва, финансиране на дружества, в които холдинговото дружество участва.

Настоящият анализ на финансовото състояние на емитента е изготвен на база данните от междинния консолидиран финансов отчет на „ЧЕРНОМОРСКИ ХОЛДИНГ“ АД за посочения период.

1.1 Анализ на активите на „ЧЕРНОМОРСКИ ХОЛДИНГ“ АД

Към 30.09.2025 г. активите на групата на „ЧЕРНОМОРСКИ ХОЛДИНГ“ АД са в размер на 122 401 хил. лв., като бележат спад от 0.93% спрямо предходното тримесечие.

Активи	Q3 2025 ‘000 лв.	Q2 2025 ‘000 лв.	Δ Q3 2025 / Q2 2025	% от активите към 30.09.2025 г.
Нетекущи активи				
Земи	49	49	0.00%	0.04%
Машини и оборудване	8	6	33.33%	0.01%
Инвестиционни имоти отчитани по справедлива стойност	58290	58290	0.00%	47.62%

Инвестиции в дъщерни предприятия неконсолидирани, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата	31212	31212	0.00%	25.50%
Инвестиции в асоциирани предприятия отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата	7965	7965	0.00%	6.51%
Инвестиции в съвместно контролирани предприятия отчитани по метода на собствения капитал	4738	5367	-11.72%	3.87%
Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата	663	663	0.00%	0.54%
Положителна репутация	6432	6432	0.00%	5.25%
Общо нетекущи активи	109 357	109 984	-0.57%	89.34%
Текущи активи				
Търговски и други вземания	12974	13422	-3.34%	10.60%
Финансови активи	5	5	0.00%	0.00%
Парични средства	65	133	-51.13%	0.05%
Общо текущи активи	13 044	13 560	-3.81%	10.66%
Общо активи	122 401	123 544	-0.93%	100.00%

Нетекущите активи през третото тримесечие на 2025г. се понижават с 0.57%. Понижението идва по линия на инвестициите в съвместно контролирани предприятия отчитани по метода на собствения капитал. Текущите активи бележат спад от 3.81% спрямо края на предходното тримесечие. Тук се регистрира спад при търговските и други вземания и паричните средства.

1.2 Анализ на собствения капитал и пасивите на „ЧЕРНОМОРСКИ ХОЛДИНГ ” АД

Собствен капитал и пасиви	Q3 2025 '000 лв.	Q2 2025 '000 лв.	Δ Q3 2025 / Q2 2025	% от СК и пасивите към 30.09.2025 г.
Собствен капитал				
Акционерен капитал	13157	13157	0.00%	10.75%
Други резерви	20435	20435	0.00%	16.70%
Неразпределена печалба или натрупана загуба	33104	34182	-3.15%	27.05%
Неконтролиращо участие	1	1	0.00%	0.00%
Общо собствен капитал	66 697	67 775	-1.59%	54.49%
Пасиви				
Нетекущи пасиви				
Задължения по облигационни заеми	21498	21484	0.07%	17.56%
Задължения по получени банкови заеми	1956	1956	0.00%	1.60%
Общо нетекущи пасиви	23 454	23 440	0.06%	19.16%

Текущи пасиви

Задължения по облигационни заеми	4114	4246	-3.11%	3.36%
Търговски и други задължения	28136	28083	0.19%	22.99%
Общо текущи пасиви	32 250	32 329	-0.24%	26.35%
Общо пасиви	55 704	55 769	-0.12%	45.51%
Общо собствен капитал и пасиви	122 401	123 544	-0.93%	100.00%

Към 30.09.2025г. собственият капитал е в размер на 66 697 хил. лв., като стойността му спада с 1.59%. Промяната се дължи на негативното изменение във финансовия резултат.

През третото тримесечие на 2025г. нетекущите пасиви на групата на „ЧЕРНОМОРСКИ ХОЛДИНГ“ АД нямат съществена промяна спрямо края на предходното тримесечие. Лек ръст се отчита в нетекущите задължения по облигационни заеми. През последното тримесечие текущите пасиви намаляват с 0.24% до 32 250 хил. лв. Намаляват текущите задължения по облигационни заеми, докато лек ръст има при търговските и други задължения. Като цяло пасивите през третото тримесечие на 2025г. намаляват с 0.12% до сумата от 55 704 хил. лв.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

Приходи / Разходи	Q3 2025 ‘000 лв.	Q3 2024 ‘000 лв.	Δ Q3 2025 / Q3 2024
Разходи за материали и външни услуги	-219	-176	24.43%
Разходи за персонала	-85	-81	4.94%
Разходи за амортизации	-2	-2	0.00%
Други разходи	-215	-230	-6.52%
Други приходи	29	3719	-99.22%
Печалба/Загуба от оперативна дейност	-492	3230	-115.23%
Финансови приходи	503	581	-13.43%
Финансови разходи	-1457	-2698	-46.00%
Финансови приходи/ разходи, нетно	-954	-2117	-54.94%
Дел от нетната печалба/ загуба на съвместни предприятия, отчитан по метода на собствения капитал (нетно от данъци)	438	-59	-842.37%
Печалба/(Загуба) преди данъци	-1008	1054	-195.64%
Печалба/(загуба) за периода	-1008	1054	-195.64%

Към края на третото тримесечие на 2025 г. финансовият резултат от оперативната дейност на Групата на „ЧЕРНОМОРСКИ ХОЛДИНГ“ АД е загуба в размер на 492 хил. лв. спрямо реализираната печалба от 3 230 хил. лв. през съответния период на 2024г. Забелязва се липса на приходи. Има и леко повишение в разходите (основно в частта за материали и външни услуги, както и за персонал). Поради малките приходи, както и повишените разходи, резултатът от оперативната дейност излиза на отрицателна територия. Финансовите разходи бележат спад от 46%. В същото време се наблюдава лек спад и при финансовите приходи от 13.43%. Резултата от финансовата дейност е загуба в размер на 954 хил. лв., но се наблюдава подобрене спрямо

съпоставимия период на 2024г. Като се отчете и приноса на финансовия резултат на съвместните предприятия, отчитан по метода на собствения капитал, то Групата излиза на загуба в размер на 1 008 хил. лв. (за сравнение, през съответния период на 2024г. резултатът преди данъци е печалба от 1 054 хил. лв.).

1.4 Анализ на Ликвидността

Показателите за ликвидност са количествени характеристики на способността на предприятието да изплаща текущите си задължения с краткотрайни активи (без разходите за бъдещи периоди).

Показатели за ликвидност	Q3 2025	Q2 2025
Текуща ликвидност	0.4045	0.4194
Бърза ликвидност	0.4045	0.4194
Незабавна ликвидност	0.0022	0.0043
Абсолютна ликвидност	0.0020	0.0041

Към 30.09.2025г. показателите за ликвидност на емитента се влошават спрямо края на предходното тримесечие.

1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q3 2025	Q2 2025
Дългосрочен дълг/Активи	0.1916	0.1897
Общ дълг/Активи	0.4551	0.4514
Общ дълг/Собствен капитал	0.8352	0.8229
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	1.8352	1.8229

Към 30.09.2025г. разгледаните показатели за платежоспособност се влошават спрямо края на предходното тримесечие.

2 Състояние на обезпечението на облигационната емисия.

Емисията облигации с ISIN код BG2100006191 е издадена от „ЧЕРНОМОРСКИ ХОЛДИНГ“ АД като необезпечена. На проведено на 18.09.2023г. общо събрание на облигационерите бяха взети решения за обезпечаване на облигационната емисия и промяна в лихвения процент по облигациите, който ще се прилага след падежна дата 03.10.2023г. В резултат на решенията на общото събрание на облигационерите за облигациите се прилагат съответно разпоредбите на Закона за публично предлагане на ценни книжа относно обезпечаване на публична емисия облигации. Като обезпечение по облигационната емисия е учредена първа по ред ипотека в полза на Довереника на облигационерите върху следните недвижими имоти, собственост на емитента:

1. Поземлен имот с идентификатор 10135.4503.284 по КК на гр. Варна и изградената в него гаражно – складова база намирайки се в гр. Варна, район Владислав Варненчик, с.о. "Балъм Дере" № 284. Съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри поземленият имот е с площ

5048 кв. кв. м., едноетажна сграда с идентификатор 10135.4503.284.1 е със застроена площ 774 кв. м., едноетажна сграда с идентификатор 10135.4503.284.2 е със застроена площ 36 кв. м., едноетажна сграда с идентификатор 10135.4503.284.3 е със застроена площ 16 кв. м., а едноетажна сграда с идентификатор 10135.4503.284.4 е със застроена площ 52 кв. м.

2. Поземлен имот находящ се в гр. Варна, район Вл. Варненчик, ЗПЗ, с идентификатор 10135.4510.835 с площ 4 023 кв.м съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри, в едно с изградените в него складово-ремонтна едноетажна сграда със застроена площ 463 кв. м. с идентификатор 10135.4510.835.2 и търговска четириетажна сграда с подземен етаж със застроена площ 1270 кв. м. с идентификатор 10135.4510.835.1

На 29.06.2025г. в ТРРЮЛНЦ е вписано дружеството „Черноморски Пропъртис“ ЕООД, ЕИК 208284371, което е 100% собственост на емитента „ЧЕРНОМОРСКИ ХОЛДИНГ“ АД. Посоченото дружество е създадено чрез апорт на имотите ипотекирани като обезпечение на облигационната емисия, като учредената на 29.09.2023г. ипотека върху тях не е заличавана.

3 Изразходване на средствата от облигационния заем.

Съгласно информацията в Документа за предлаганите ценни книжа основната част от набраните средства в размер на около 20 мил. лв. са използвани от „Черноморски Холдинг“ АД за придобиване на акции/дялове в публични и непублични компании и дялове в колективни инвестиционни схеми; покупка на вземания по договор; и малка част за погасяване на задължения на дружеството.

Облигационният заем е за 20 000 000 лева и период от 7 години с шестмесечни купонни плащания, изчислени на база фиксирана годишна лихва, начислявана при лихвена конвенция Реален брой дни в периода към Реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year). До падежна дата 03.04.2021г. лихвата по настоящата облигационна емисия е фиксирана на 6% проста годишна лихва. На проведено на 29.03.2021г. общо събрание на облигационерите е взето решение за промяна на приложимата лихва (в сила след падежа на 03.04.2021г.), като тя се изменя на плаваща, формирана от 6-месечния EURIBOR плюс надбавка 4.25%, но общо не по-малко от 2.5% годишно. Посоченият лихвен процент се прилага до падежа на 03.10.2023г. Съгласно решенията от проведеното на 18.09.2023г. общо събрание на облигационерите след падежна дата 03.10.2023 г. лихвеният процент по облигациите се променя на плаващ годишен лихвен процент равен на сумата от 6-месечния EURIBOR + надбавка от 1.25 % (125 базисни точки), но общо не по-малко от 2.50 % и не повече от 6.00 % годишно, при лихвена конвенция Реален брой дни в периода към Реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year). 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 125 базисни точки (1.25%), като общата стойност на сбора им не може да надвишава 6.00% годишно. В случай, че така получената стойност е по-ниска от 2.50%, се прилага минималната стойност от 2.50% годишна лихва. През първите 2 години от издаването на облигациите не се извършват погашения по главницата. От третата до седмата погашения на главницата се извършват на 10 равни вноски по 2 000 000 лева, дължими на датите на всяко 6-месечно лихвено плащане.

Към края на отчетния период всички падежирали до тогава суми са платени. Към датата на настоящия доклад емитентът „ЧЕРНОМОРСКИ ХОЛДИНГ“ АД е изплатил падежиралите на 03.10.2025г. суми по облигационната емисия с ISIN код BG2100006191.

4 Финансови показатели.

Емитентът е поел да спазва следните финансови показатели до пълното погасяване на облигационния заем:

-- Съотношение Пасиви/Активи: Максимална стойност на отношението пасиви към активи (по консолидиран счетоводен баланс, сумата на текущи + нетекущи пасиви отнесени към общата сума на активите). Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение Пасиви/Активи не по-високо от 97 %.

По данни от отчета на емитента за изпълнение на задълженията по облигационната емисия към 30.09.2025г. съотношението е 0.4551 (**45.51%**);

-- Коефициент на Покритие на разходите за лихви- Минимална стойност на коефициент на покритие на разходите за лихви (коефициентът се изчислява като консолидираната печалба от обичайната дейност, увеличена с консолидираните разходи за лихви, се разделя на консолидираните разходи за лихви). Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношението - Покритие на разходите за лихви не по-ниско от 1.05.

По данни от отчета на емитента за изпълнение на задълженията по облигационната емисия към 30.09.2025г. стойността на показателя е **0.24**;

-- Коефициент на 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 поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение на текущата ликвидност не по-ниско от 0.5.

По данни от отчета на емитента за изпълнение на задълженията по облигационната емисия към 30.09.2025г. стойността на показателя е **0.40**.

Ако наруши 2 или повече от 2 от определените финансови съотношения, Емитентът се задължава да предприеме действия, които в срок до 6 месеца от настъпването на съответното обстоятелство, да приведат показателите/съотношенията в съответствие с изискванията по-горе. Ако в този срок не се постигнат заложените параметри, Емитентът ще 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.

Във връзка с констатираното нарушение на два от трите коефициента за финансови съотношения, които Емитентът е поел да спазва, сме започнали комуникация с „ЧЕРНОМОРСКИ ХОЛДИНГ“ АД. По информация от Емитента нарушението на два от трите цитирани по-горе финансови показателя е временно и ръководството на „ЧЕРНОМОРСКИ ХОЛДИНГ“ АД полага усилия в посока максимално бързото изправяне на същите в рамките на сроковете, които се е ангажирало да спазва.

5 Обстоятелства по чл. 100г, ал. 3 от ЗППЦК.

Не са налице обстоятелства по чл.100г, ал.3 от ЗППЦК.

Дата: 22.12.2025г.

Управител: д-р Я. Русинов

Управител: И. Петров