



ЮГ МАРКЕТ ЕАД

ЛИЦЕНЗИРАН ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК

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

Изх. № 344/23.12.2025 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



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: 01.07.2025 г. - 30.09.2025 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 30.09.2025 г. за изпълнение на задълженията на Емитента по условията на емисията;
- Финансови отчети на емитента към 30.09.2025 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 30.09.2025 г. съотношението Пасиви/Активи на Дружеството е 45,51%. 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 30.09.2025 г. коефициентът Покритие на разходите за лихви на Дружеството е 0,29. 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 30.09.2025 г. коефициентът на текуща ликвидност на Дружеството е 0,40 . 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/ съотношения 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 30.09.2025 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.

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 23.09.2025 г., изготвена от независимия оценител по чл.5 от ЗНО - Даниел Йорданов Хаджиатанасов е 33 357 300 лева., което покрива 155,05% 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.

През разглеждания в доклада период е настъпил падежът на петото лихвено плащане в размер на 189 756,93 евро, което е изплатено на 23.09.2025 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 30.09.2025 г. в този доклад са от консолидираните финансови отчети на Емитента.

а. Анализ на активите на ЧЕРНОМОРСКИ ХОЛДИНГ АД

Към 30.09.2025 г. активите на групата на Черноморски холдинг АД намаляват с 1 143 хил. лв. (0,93%) спрямо края на второто тримесечие на годината като достигат до 122 401 хил. лв. През третото тримесечие на 2025 г. нетекущите активи на групата намаляват с 627 хил. лв. (0,57%) спрямо 30.06.2025 г. и достигат до 109 357 хил. лв. като формират дял от 89,34% от активите на групата. През разглеждания в доклада период текущите активи на Черноморски холдинг АД намаляват с 516 хил. лв. от 13 560 хил. лв. към 30.06.2025 г. до 13 044 хил.лв. към 30.09.2025 г. През третото тримесечие търговските и други вземания на групата намаляват с 448 хил. лв. до 112 974 хил. лв., а паричните средства с 68 хил. лв. до 65 хил. лв. към 30.09.2025 г.

ПОКАЗАТЕЛИ	30.9.2025 г.		30.6.2025 г.		изменение	
	хил. лв.	%	хил. лв.	%	хил. лв.	%
НЕТЕКУЩИ АКТИВИ, в т.ч.	109 357	89,34%	109 984	89,86%	-627	-0,57%
Земи	49	0,04%	49	0,04%	0	0,00%
Машини и оборудване	8	0,01%	6	0,00%	2	33,33%
Инвестиционни имоти	58 290	47,62%	58 290	47,62%	0	0,00%
Положителна репутация	6 432	5,25%	6 432	5,25%	0	0,00%
Инвестиции в дъщерни предприятия	31 212	25,50%	31 212	25,50%	0	0,00%
Инвестиции в асоциирани предприятия	7 965	6,51%	7 965	6,51%	0	0,00%
Инвестиции в смесени предприятия	4 738	3,87%	5 367	4,38%	-629	-11,72%
Други дългосрочни финансови активи	663	0,54%	663	0,54%	0	0,00%
ТЕКУЩИ АКТИВИ, в т.ч.	13 044	10,66%	13 560	11,08%	-516	-3,81%
Търговски и други вземания	12 974	10,60%	13 422	10,97%	-448	-3,34%
Финансови активи	5	0,00%	5	0,00%	0	0,00%
Парични средства	65	0,05%	133	0,11%	-68	-51,13%
ОБЩО АКТИВИ	122 401	100%	123 544	101%	-1 143	-0,93%

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

Към 30.09.2025 г. собственият капитал, принадлежащ на групата на Черноморски холдинг АД е в размер на 66 696 хил. лв. и бележи спад от 1,59% (1 078 хил. лв.) спрямо края на второто тримесечие. Реализираният за деветте месеца финансов резултат е отрицателен в размер на 1 008 хил. лв. при отчетена печалба за полугодieto в размер на 70 хил. лв.

Към 30.09.2025 г. пасивите на Дружеството са в размер на 55 704 хил. лв. и намаляват с 65 хил. лв. (0,12%) спрямо предходното тримесечие. През разглеждания в доклада период при нетекущите пасиви на групата на Черноморски холдинг АД се наблюдава нарастване с 14 хил. лв. (0,06%) до 23 454 хил. лв., докато текущите пасиви на групата намаляват със 79 хил. лв. от 32 329 хил. лв. към 30.06.2025 г. до 32 250 хил. лв. към 30.09.2025 г.



ПОКАЗАТЕЛИ	30.9.2025 г.		30.6.2025 г.		изменение	
	хил. лв.	%	хил. лв.	%	хил. лв.	%
СОБСТВЕН КАПИТАЛ, ПРИНАДЛЕЖАЩ НА ГРУПАТА, В Т.Ч.	66 696	54,49%	67 774	54,86%	-1 078	-1,59%
Акционерен капитал	13 157	10,75%	13 157	10,65%	0	0,00%
Резерви	20 435	16,70%	20 435	16,54%	0	0,00%
Натрупана печалба (загуба)	34 112	27,87%	34 112	27,61%	0	0,00%
Текуща печалба/ загуба	-1 008	-0,82%	70	0,06%	-1 078	-1540,00%
МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ	1	0,00%	1	0,00%	0	0,00%
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	66 697	54,49%	67 775	54,86%	-1 078	-1,59%
НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ, В Т.Ч.	23 454	19,16%	23 440	18,97%	14	0,06%
Задължения по получени заеми от банки	1 956	1,60%	1 956	1,58%	0	0,00%
Задължения по облигационни заеми	21 498	17,56%	21 484	17,39%	14	0,07%
ТЕКУЩИ ПАСИВИ, В Т.Ч.	32 250	26,35%	32 329	26,17%	-79	-0,24%
Задължения по получени заеми от банки и небанкови финансови институции	19 011	15,53%	19 011	15,39%	0	0,00%
Текуща част от нетекущите задължения	4 114	3,36%	4 246	3,44%	-132	-3,11%
Текущи задължения	9 122	7,45%	6 146	4,97%	2 976	48,42%
Други	3	0,00%	2 926	2,37%	-2 923	-99,90%
ОБЩО ПАСИВИ	55 704	45,51%	55 769	45,14%	-65	-0,12%
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ, МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ И ПАСИВИ	122 401	100,00%	123 544	100,00%	-1 143	-0,93%

с. Анализ на приходите и разходите на ЧЕРНОМОРСКИ ХОЛДИНГ АД

През третото тримесечие на 2025 г. групата на Черноморски холдинг АД отчита нетни приходи от продажби в размер на 29 хил. лв., при отчетени през съпоставимия период 3 719 хил. лв, т.е. наблюдава се спад в приходите от продажби от 99,22%. Оперативните разходи на Групата към 30.09.2025 г. са в размер на 521 хил.лв., при отчетени за третото тримесечие на 2024 г. 489 хил. лв., или се наблюдава нарастване на разходите в размер на 32 хил. лв.

Резултатът от финансовата дейност на Групата на Черноморски холдинг АД през разглеждания в доклада период е отрицателен в размер на 954 хил. лв., при отчетена загуба от финансова дейност за съпоставимия период в размер на 2 117 хил. лв.

По данни от консолидирания отчет на Черноморски холдинг АД към 30.09.2025 година, реализираният нетен финансов резултат за периода е загуба в размер на 1 008 хиляди лева, спрямо печалба в размер на 1 054 хиляди лева към 30.09.2024 г.

Показатели	30.9.2025 г.	30.09.2024 г.	Изменение	
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	%
Нетни приходи от продажби	29	3 719	-3 690	-99,22%
Оперативни разходи, в т.ч.	(521)	(489)	32	6,54%
Разходи за външни услуги	(219)	(176)	43	24,43%
Разходи за амортизация	(2)	(2)	0	0,00%
Разходи за персонала	(85)	(81)	4	4,94%
Други разходи	(215)	(230)	-15	-6,52%



Финансови приходи и разходи, в т.ч.	(954)	(2 117)	1 163	-54,94%
Приходи от лихви	458	528	-70	-13,26%
Разходи за лихви	(1 327)	(1 555)	-228	-14,66%
Положителни разлики от операции с финансови активи и инструменти	44	5	39	780,00%
Отрицателни разлики от операции с финансови активи и инструменти		(1 001)	-1 001	-100,00%
Други финансови приходи	1	48	-47	-97,92%
Други финансови разходи	(130)	(142)	-12	-8,45%
Печалба/загуба от дейността	(1 446)	1 113	-2 559	-229,92%
Дял от печалбата на съвместни и асоциирани предприятия	438		438	-
Дял от загубата на съвместни и асоциирани предприятия		(59)	-59	-100,00%
Печалба/загуба за периода преди данъчно облагане	(1 008)	1 054	-2 062	-195,64%
Разходи за данъци	-	-	-	-
Нетна печалба/загуба за периода	(1 008)	1 054	-2 062	-195,64%

д. Анализ на Ликвидността

Показателите за ликвидност са количествени характеристики на способността на предприятието да изплаща текущите си задължения с краткотрайни активи.

Показатели за ликвидност	30.9.2025 г.	30.6.2025 г.
Обща ликвидност	0,4045	0,4194
Бърза ликвидност	0,4045	0,4194
Незабавна ликвидност	0,0022	0,0043

е. Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	30.9.2025 г.	30.6.2025 г.
Дългосрочен дълг/Активи	0,1916	0,1897
Общ дълг/Активи	0,4551	0,4514
Общ дълг/Собствен капитал	0,8352	0,8229
Общо активи/Собствен капитал	1,8352	1,8229

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