

**Доклад
от Де Ново ЕАД
в качеството му на Довереник на облигационерите
по емисия корпоративни облигации
с емитент Екип-98 Холдинг АД,
ISIN:BG2100002174, борсов код:5ЕКА
Период: 01.10.2021 г. - 31.12.2021 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 Де Ново ЕАД в качеството му на Довереник на облигационерите по емисия корпоративни облигации ISIN:BG2100002174, емитирани от Екип-98 Холдинг АД на 10.02.2017 г.

1. Финансово състояние на емитента на облигациите.

Към 31.12.2021 г., Екип-98 Холдинг АД запазва предмета си на дейност: придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества, придобиване, управление и продажба на облигации, придобиване, оценка и продажба на патенти, отстъпване на лицензии за използване на патенти на дружества, в които холдинговото дружество участва, финансиране на дружества, в които холдинговото дружество участва.

С Решение на извънредното общо събрание на акционерите, проведено на 31.12.2019 г. и считано от 10.01.2020 г. са променени седалището и адреса на управление на емитента. Новият адрес е бул. Александър Малинов №75. Промените да отразени в Устава на дружеството и са вписани в Търговския регистър.

С Решение № 826/25.11.2021 г. на Министерски съвет, срокът на извънредната епидемична обстановка в България бе удължен до 31.03.2022 г. Противоепидемиологичните мерки засягат негативно почти всички сектори от икономическия живот в страната, включително стойността на инвестиционите имоти и сферата на оперирането с финансови инструменти, поради което в настоящата ситуация е трудно да се прави категорична оценка за дългосрочното развитие на дружеството, финансовото му състояние и резултатите от дейността му.

1.1. Анализ на активите на Екип-98 Холдинг АД

Към края на 2021 г., активите на Екип-98 Холдинг АД се понижават незначително, с 0.44%, до ниво от 54,871 млн. лева спрямо 55,111 млн. лева към края на предходното тримесечие.

При нетекущите активи, най-голямата позиция в баланса на емитента - "Инвестиционни имоти" – е без съществена промяна през четвъртото тримесечие на 2021 г. /-0.72%/, на ниво от 24,926 млн. лева, с относителна тежест в баланса от 45.43% от всички активи.

Позицията “Краткосрочни финансови активи”, при текущите активи, продължава да е втората по значимост позиция в баланса /34.64% от всички активи/ след “Инвестиционни имоти”, като запазва нивото си почти без промяна /+0.28%/ – до 19,008 млн. лева спрямо 18,955 млн. лева към 30.09.2021 г. Доколкото тази позиция е основен източник на ликвидност за погасяване на плащанията по облигационната емисия, динамиката при нея и нейното успешно управление е от ключово значение за емитента.

В структурно отношение, съотношението между дългосрочни и краткосрочни активи също е без съществена промяна /46.43% към 53.57%/ спрямо /46.67% към 53.33%/ към 30.09.2021 г.

Активи	Q4 2021	Q3 2021	Q4 2021/ Q3 2021	% от активите към 31.12.2021
	‘000 лв.	‘000 лв.		
Нетекущи активи			%	%
Нематериални активи	264	283	93.29	0.48
Имоти, машини и съоръжения	240	231	103.90	0.44
Инвестиционни имоти	24926	25108	99.28	45.43
Дългосрочни финансови активи	10	10	100.00	0.02
Отсрочен данъчен актив	33	90	36.67	0.06
Общо Нетекущи активи	25473	25722	99.03	46.43
Текущи активи				
Търговски и други вземания	10055	10191	98.67	18.32
Краткосрочни финансови активи	19008	18955	100.28	34.64
Парични средства и парични еквиваленти	313	243	128.81	0.57
Разходи за бъдещи периоди	22	-	***	0.04
Общо Текущи активи	29398	29389	100.03	53.57
Общо Активи	54871	55111	99.56	100.00

1.2. Анализ на собствения капитал и пасивите на Екип-98 Холдинг АД

Към края на 2021 г. балансовото число на Екип-98 Холдинг АД леко спада /-0.44%/ до ниво от 54,871 млн. лева спрямо 55,111 млн. лева към 30.09.2021 г.

При пасивите, по-съществена промяна представлява прехвърлянето на 2,5 млн. лева от дългосрочни към краткосрочни пасиви във връзка с предстоящото през месец февруари 2022 г. ново, частично погасяване по главницата на облигационния заем. Останалите позиции в пасивната част на баланса са без съществени изменения.

Поддържането на високо ниво на собствения капитал /+1.58%/ до ниво от 19,377 млн. лева/ се отразява положително на нивото на ливъридж при емитента, което обстоятелство е отчетено при показателите за платежоспособност разгледани по-долу в доклада.

Собствен капитал и пасиви	Q4 2021	Q3 2021	Q4 2021/ Q3 2021	% от СК и Пасивите към 31.12.2021
	'000 лв.	'000 лв.		
Собствен капитал			%	%
Регистриран капитал	780	780	100.00	1.42
Резерви от посл. оценки на фин. активи	2721	2721	100.00	4.96
Резерв от емисия	8380	8380	100.00	15.27
Общи резерви	390	390	100.00	0.71
Натрупана печалба от минали години	6825	6782	100.63	12.44
Финансов резултат за периода	281	22	1277.27	0.51
Общо Собствен капитал	19377	19075	101.58	35.31
Пасиви				
Нетекущи пасиви				
Задължение по облигационни заеми	5000	7500	66.67	9.11
Задължения по получени банкови заеми	14275	15396	92.72	26.02
Пасиви по отсрочени данъци	925	925	100.00	1.69
Общо Нетекущи пасиви	20200	23821	84.80	36.82
Текущи пасиви				
Задължения по краткосрочни заеми	6089	2752	221.26	11.10
Получени аванси и други търговски задължения	9146	9432	96.97	16.67
Данъчни задължения	57	21	271.43	0.10
Задължения към персонала	1	7	14.29	0.00
Осигурителни задължения	1	3	33.33	0.00
Общо Текущи пасиви	15294	12215	125.21	27.87
Общо Пасиви	35494	36036	98.50	64.69
Общо собствен капитал и пасиви	54871	55111	99.56	100.00

1.3. Анализ на Приходите и Разходите

Приходите на емитента за 2021 г. достигат 2,899 млн. лева, от които финансовите приходи са 1,062 млн. лева, като делът им от всички приходи на емитента е 36.63%. Извън финансовите приходи, приходите от услуги бележат ръст от 26.34% спрямо 2020 г. до ниво от 1,837 млн. лева.

Разходите през 2021 г. възлизат на 2,536 млн. лева, от които 1,593 млн. лева са финансови разходи /62.82% от всички разходи/.

Промяната в лихвения процент по облигационната емисия, считано от 10.08.2021г., намалява разходите за лихви, но въпреки това нетните финансови приходи са отрицателни в края на годината /-531 хиляди лева/.

Все пак, след отчетеното подобрене /+52.04%/ до 894 хиляди лева спрямо 588 хиляди лева през 2020 г., резултатът от обичайната дейност успява да покрие отрицателните нетни финансови приходи, а благодарение на регистрирания друг всеобхватен доход през годината, резултатът за периода допълнително нараства

до 385 хиляди лева спрямо общ всеобхватен доход от 285 хиляди лева отчетен през 2020 г.

	2021	2020	2021 / 2020
	'000 лв.	'000 лв.	
Приходи от дейността			
Приходи от услуги	1837	1454	126.34
Общо Приходи от дейността	1837	1454	126.34
Разходи за дейността			
Разходи за материали	(4)	(4)	100.00
Разходи за външни услуги	(643)	(593)	108.43
Разходи за амортизации	(146)	(113)	129.20
Разходи за персонал	(73)	(72)	101.39
Разходи за осигуровки	(20)	(21)	95.24
Други разходи	(57)	(63)	90.48
Общо Разходи за дейността	(943)	(866)	108.89
Резултат от дейността	894	588	152.04
Финансови приходи и разходи, в т.ч.			
Положителни разлики от операции с финансови активи и инструменти	702	2257	31.10
Финансови приходи	360	400	90.00
Отрицателни разлики от операции с финансови активи и инструменти	(104)	(350)	29.71
Разходи за лихви и други финансови разходи	(1489)	(2310)	64.46
Нетно финансови приходи	(531)	(3)	17700.00
Печалба за периода	363	585	62.05
Разходи за данъци	(82)	(178)	46.07
Нетна печалба за периода	281	407	69.04
Друг всеобхватен доход, нетно от данъци	104	(122)	***
Общ всеобхватен доход за периода	385	285	135.09

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	Q4'2021	Q3'2021	Q2'2021	Q1'2021	Q4'2020
Текуща ликвидност	1.9222	2.4060	2.3599	2.2937	1.9116
Бърза ликвидност	1.9208	2.4060	2.3599	2.2937	1.9116
Незабавна ликвидност	1.2633	1.5717	1.5156	1.4264	1.2655

Доброто ниво на показателя за незабавна ликвидност, регистрирано през цялата 2021 г., се запазва към края на годината, макар и с лек спад, като се поддържа основно от салдото по позицията “Краткосрочни финансови активи”, поради което качеството на тези инструменти ще е от основно значение при възникването на необходимост от свеж ресурс за извършване на текущи плащания по облигационната емисия.

1.5. Анализ на Платежоспособността

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

През четвъртото тримесечие на 2021 г. няма съществена промяна в показателите за платежоспособност спрямо 30.09.2021 г. Единствено показателят “Дългосрочен дълг/Активи” се подобрява по-отчетливо, поради прехвърлянето на 2,5 млн. лева облигационен дълг от дългосрочни към краткосрочни пасиви. Високото ниво на собствен капитал на емитента поддържа показателите за платежоспособност на добри нива, консистентни с тези регистрирани през цялата 2021 г.

Платежоспособност	Q4'2021	Q3'2021	Q2'2021	Q1'2021	Q4'2020
Дългосрочен дълг/Активи	0.3681	0.4322	0.4292	0.4241	0.3981
Общ дълг/Активи	0.6469	0.6539	0.6567	0.6615	0.6979
Общ дълг/Собствен капитал	1.8318	1.8892	1.9126	1.9539	2.3103
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	2.8318	2.8892	2.9126	2.9539	3.3103

2. Състояние на обезпечението на облигационната емисия.

За обезпечаване на вземането по главницата и всички дължими лихви по облигационния заем Екип-98 Холдинг АД е сключило застраховка при ЗАД АРМЕЕЦ АД на всички плащания по облигационната емисия срещу риск от неплащане, с действие на полицата до датата на пълно погасяване на облигационния заем, включително в случаите на удължаване на срока/падежа на емисията.

Към 31.12.2021 г. застраховката е валидна.

3. Изразходване на средствата от облигационния заем.

Набраните от емисията средства са използвани от Дружеството за инвестиционни дейности, а именно за инвестиции в дялови участия, инвестиции в публично търгувани акции, предоставяне на парични заеми с лихвен процент, надвишаващ лихвения процент по емитираните облигации и придобиване на вземания по договори за цесия.

Де Ново ЕАД е поискало от Екип-98 Холдинг АД конкретна, детайлна информация относно изразходване на набраните средства от емисията, включваща ISIN код, брой/номинал и балансова стойност на придобитите финансови инструменти. Към момента на изготвяне и предоставяне на настоящия доклад пред КФН и БФБ АД такава информация не е предоставена от емитента.

Облигационният заем е за 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, Actual/Actual).

Лихвата по настоящата облигационна емисия, считано до падежна дата 10.08.2021г., бе фиксирана на 6.00%, проста годишна лихва.

На 27.07.2021 г. е проведено Общо събрание на облигационерите по емисия BG2100002174, на което е взето следното решение: “След падежна дата 10.08.2021 г. лихвеният процент по облигациите се променя от фиксиран 6.00% годишно на плаващ, формиран от 6-месечен EURIBOR с надбавка 3.60% (360 базисни точки), но общо не по-малко от 2.70% 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 360 базисни точки (3.60%). В случай, че така получената стойност е по-ниска от 2.70%, се прилага минималната стойност от 2.70% годишна лихва. Получената по описания метод лихва се фиксира и прилага съответно за предстоящия 6-месечен период, след което описаният алгоритъм се прилага отново.

Считано от 10.08.2021 г. лихвата, определена по гореописания метод, е в размер на 3.073%, годишно, и се прилага за шестмесечен период, включително и към 31.12.2021 г. Считано от 10.02.2022 г. лихвата, определена по гореописания метод, е в размер на 3.144%, годишно, и се прилага за следващия шестмесечен период.

През разглеждания период няма дължими плащания по облигационната емисия с ISIN BG2100002174.

Доколкото Де Ново ЕАД не е получило отговор на отправеното искане от 15.09.2021 г., относно предприемането от емитента на конкретни действия във връзка с осъществяването на хипотезата на т.4.10 от Част III от Проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа, с писма от 04.10.2021г., Де Ново ЕАД е информирало облигационерите по емисия облигации с ISIN BG2100002174 към дата 09.08.2021 г., датата към която облигационерите по емисията имат право на лихвено плащане дължимо на 10.08.2021 г., като е поискало от тях да вземат отношение по повод възникналия казус.

4. Финансови показатели.

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

-- Коефициент на максимална стойност на отношението “Пасиви / Активи” от максимум 97%.

Към 31.12.2021 г. стойността на показателя е 64.69%.

-- Коефициент на покритие на разходите за лихви, изчислен като печалбата от обичайната дейност, увеличена с разходи за лихви, се раздели на разходи за лихви - минимална стойност на показателя за срока на облигационния заем е 1.05.

Към 31.12.2021 г. стойността на показателя е 1.24.

-- Коефициент на текуща ликвидност, изчислен като общата сума на краткотрайните активи в баланса се раздели на общата сума на краткотрайните пасиви - минимална стойност на показателя за срока на облигационния заем е 0.5.

Към 31.12.2021 г. стойността на показателя е 1.92.

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 е длъжен в срок от 30 работни дни да предложи на общото събрание на Облигационерите програма за привеждане в съответствие с изискванията. Програмата подлежи на одобрение от общото събрание на Облигационерите, като решението се взема с обикновено мнозинство от представените облигации, имащи право на глас.

Към 31.12.2021 г., и трите финансови показателя са на по-добри нива спрямо съответната максимална/минимална стойност, която Емитентът се е задължил да поддържа в рамките на срока на облигационния заем.

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

По отношение на Де Ново ЕАД не са налице обстоятелства по чл.100г, ал.3 от ЗППЦК.

Предвид фактите и обстоятелствата, изложени в доклада, може да бъде направен обоснован извод, че Екип-98 Холдинг АД е изпълнявало добросъвестно задълженията си към облигационерите, съгласно условията на сключения облигационен заем.

Обстоятелства, настъпили след крайната дата на разглеждания в доклада период

1. На 10.02.2022 г., бяха дължими следните плащания по емисия ISIN BG2100002174:

- Лихва в размер на BGN 226 800.00;
- Главница в размер на BGN 2 500 000.00.

2. С писмо от 16.03.2022 г., в съответствие с условията на застрахователна полица No. 1710014040000515995/09.02.2017г., Де Ново ЕАД е предявило претенция пред застрахователно акционерно дружество АРМЕЕЦ АД за изплащане на застрахователно обезщетение, в размер на BGN 2 726 800.00 вследствие на настъпило застрахователно събитие – неплащане на дължимите на 10.02.2022 г. лихвено и главнично плащане в срок до 30 дни от датата на падежа им. Към датата

на изготвяне на настоящия доклад, Де Ново ЕАД не е получило отговор от застрахователно акционерно дружество АРМЕЕЦ АД.

3. С писмо от 17.03.2022 г., Де Ново ЕАД е уведомило емитента, че Довереникът е предявил претенция пред застрахователно акционерно дружество АРМЕЕЦ АД за изплащане на застрахователно обезщетение във връзка с неизвършените лихвено и главнично плащане с падеж 10.02.2022 г. Също така, Де Ново ЕАД е поискало от емиента предприемането на конкретни действия във връзка с осъществяването на хипотезата на т.4.10 от Част III от Проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа.

4. Към 29.03.2022 г., емитентът Екип-98 Холдинг АД не е уведомил Де Ново ЕАД че е извършил дължимите на 10.02.2022 г. лихвено и главнично плащания по емисия ISIN BG2100002174.

29.03.2022 г., София

За Де Ново ЕАД:

Симеон Петков:.....
/Председател на СД/

Йордан Попов:.....
/Изп. Директор/