

**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: 01.04.2022 г. - 30.06.2022 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 31.03.2022 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.

Продължаващата и към 30.06.2022 г. Руска агресия в Украйна води до нарастващо геополитическо напрежение и несигурност в икономическата обстановка. Наложени бяха поредица от пакети санкции срещу Руската Федерация и руски субекти. Извън общия негативен ефект върху макроикономическите условия в страната и в Европа, Екип-98 Холдинг АД не регистрира конкретно негативно влияние от войната в Украйна върху своята дейност.

**1.1. Анализ на активите на Екип-98 Холдинг АД**

Към края на първото полугодие на 2022 г., активите на Екип-98 Холдинг АД се покачват незначително, с 0.05%, до ниво от 56,230 млн. лева спрямо 56,200 млн. лева към 31.03.2022 г.

При нетекущите активи, най-голямата позиция в баланса на емитента - "Инвестиционни имоти", е без промяна през второто тримесечие на 2022 г., на ниво от 24,926 млн. лева, с относителна тежест в баланса от 44.33% от всички активи.

Позицията "Краткосрочни финансови активи", при текущите активи, продължава да е втората по значимост позиция в баланса /35.72% от всички активи/ след

“Инвестиционни имоти“, като запазва нивото си почти без промяна  $+0.83\%$  – до 20,087 млн. лева спрямо 19,922 млн. лева към 31.03.2022 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  $45.18\%$  към  $54.82\%$  спрямо  $45.26\%$  към  $54.74\%$  в края на първото тримесечие на 2022 г.

Активи	30.06.2022	31.03.2022	30.06.2022 / 31.03.2022	% от активите към 30.06.2022
	‘000 лв.	‘000 лв.		
<b>Нетекущи активи</b>			%	%
Имоти, машини и съоръжения	433	468	92.52	0.77
Инвестиционни имоти	24926	24926	100.00	44.33
Дългосрочни финансови активи	10	10	100.00	0.02
Отсрочен данъчен актив	33	33	100.00	0.06
<b>Общо Нетекущи активи</b>	<b>25402</b>	<b>25437</b>	<b>99.86</b>	<b>45.18</b>
<b>Текущи активи</b>				
Аванси	395	258	153.10	0.70
Търговски и други вземания	10036	10279	97.64	17.85
Краткосрочни финансови активи	20087	19922	100.83	35.72
Парични средства и парични еквиваленти	310	304	101.97	0.55
<b>Общо Текущи активи</b>	<b>30828</b>	<b>30763</b>	<b>100.21</b>	<b>54.82</b>
<b>Общо Активи</b>	<b>56230</b>	<b>56200</b>	<b>100.05</b>	<b>100.00</b>

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

През второто тримесечие на 2022 г. балансовото число на Екип-98 Холдинг АД се покачва леко  $+0.05\%$  до ниво от 56,230 млн. лева спрямо 56,200 млн. лева към 31.03.2022 г.

При пасивите, по-съществена промяна наблюдаваме в структурно отношение, като дългосрочните задължения нарастват с 3,834 млн. лева  $+18.91\%$ , докато текущите задължения спадат с 4,276 млн. лева  $-27.28\%$  в края на полугодиято. Като цяло промяната общо при пасивите е минимална  $-1.23\%$  до ниво от 35,508 млн. лева спрямо 35,950 млн. лева в края на първото тримесечие на 2022 г.

Поддържането на високо ниво на собствения капитал  $+2.33\%$  до ниво от 20,722 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	30.06. 2022	31.03. 2022	30.06.2022 / 31.03.2022	% от СК и Пасивите към 30.06.2022
	'000 лв.	'000 лв.		
<b>Собствен капитал</b>			%	%
Регистриран капитал	780	780	100.00	1.39
Резерви от посл. оценки на фин. активи	1725	1725	100.00	3.07
Резерв от емисия	8380	8380	100.00	14.90
Общи резерви	390	390	100.00	0.69
Натрупана печалба от минали години	8951	8951	100.00	15.92
Финансов резултат за периода	496	24	2066.67	0.88
<b>Общо Собствен капитал</b>	<b>20722</b>	<b>20250</b>	<b>102.33</b>	<b>36.85</b>
<b>Пасиви</b>				
<b>Нетекущи пасиви</b>				
Задължение по облигационни заеми	5000	5000	100.00	8.89
Задължения по получени банкови заеми	18110	14276	126.86	32.21
Пасиви по отсрочени данъци	1001	1001	100.00	1.78
<b>Общо Нетекущи пасиви</b>	<b>24111</b>	<b>20277</b>	<b>118.91</b>	<b>42.88</b>
<b>Текущи пасиви</b>				
Текуща част от облигационен заем	76	2617	2.90	0.14
Задължения по краткосрочни заеми	2669	2869	93.03	4.75
Получени аванси и други търговски задължения	8645	10180	84.92	15.37
Задължения към персонала	7	7	100.00	0.01
<b>Общо Текущи пасиви</b>	<b>11397</b>	<b>15673</b>	<b>72.72</b>	<b>20.27</b>
<b>Общо Пасиви</b>	<b>35508</b>	<b>35950</b>	<b>98.77</b>	<b>63.15</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>	<b>56230</b>	<b>56200</b>	<b>100.05</b>	<b>100.00</b>

### 1.3. Анализ на Приходите и Разходите

Приходите на емитента за първото полугодие на 2022 г. достигат 1,755 млн. лева, от които финансовите приходи са 585 хиляди лева, като делът им от всички приходи на емитента е 33.33%.

Разходите през първото полугодие на 2022 г. възлизат на 1,259 хиляди лева, от които 459 хиляди лева са финансови разходи /36.46% от всички разходи/.

Промяната в лихвения процент по облигационната емисия, считано от 10.08.2021г., намалява разходите за лихви, като нетните финансови приходи за полугодията са положителни, в размер на 126 хиляди лева, спрямо отрицателни нетни финансови приходи в размер на 428 хиляди лева за съответния период на 2021 г.

За първи път от момента на емитирането на облигационната емисия, емитентът регистрира както положителен резултат от обичайната дейност, така и положителни нетни финансови приходи, а благодарение на регистрирания друг всеобхватен доход през първото полугодие, резултатът за периода допълнително нараства до 513 хиляди лева спрямо общ всеобхватен доход от 63 хиляди лева отчетен през съответния период на 2021 г.

	H1 2022	H1 2021	H1 2022 / H1 2021
	'000 лв.	'000 лв.	
<b>Приходи от дейността</b>			
Приходи от услуги	979	991	98.79
Други приходи	191	-	***
<b>Общо Приходи от дейността</b>	<b>1170</b>	<b>991</b>	<b>118.06</b>
<b>Разходи за дейността</b>			
Разходи за материали	(3)	(1)	300.00
Разходи за външни услуги	(573)	(420)	136.43
Разходи за амортизации	(81)	(69)	117.39
Разходи за персонал	(44)	(49)	89.80
Други разходи	(99)	(54)	183.33
<b>Общо Разходи за дейността</b>	<b>(800)</b>	<b>(593)</b>	<b>134.91</b>
<b>Резултат от дейността</b>	<b>370</b>	<b>398</b>	<b>92.96</b>
<b>Финансови приходи и разходи, в т.ч.</b>			
Положителни разлики от операции с финансови активи и инструменти	232	158	146.84
Финансови приходи	353	204	173.04
Отрицателни разлики от операции с финансови активи и инструменти	(5)	(78)	6.41
Разходи за лихви и други финансови разходи	(454)	(712)	63.76
<b>Нетно финансови приходи</b>	<b>126</b>	<b>(428)</b>	<b>***</b>
<b>Печалба за периода</b>	<b>496</b>	<b>(30)</b>	<b>***</b>
Разходи за данъци	-	32	***
<b>Нетна печалба за периода</b>	<b>496</b>	<b>2</b>	<b>24800.00</b>
Друг всеобхватен доход, нетно от данъци	17	61	27.87
<b>Общ всеобхватен доход за периода</b>	<b>513</b>	<b>63</b>	<b>814.29</b>

#### 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	Q2'2022	Q1'2022	Q4'2021	Q3'2021	Q2'2021
Текуща ликвидност	2.7049	1.9628	1.9222	2.4060	2.3599
Бърза ликвидност	2.7049	1.9628	1.9222	2.4060	2.3599
Незабавна ликвидност	1.7897	1.2905	1.2437	1.5717	1.5156

Доброто ниво на показателите за ликвидност, регистрирано през цялата 2021 г., се запазва и през първото полугодие на 2022 година, 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 второто тримесечие на 2022 г. няма съществена промяна в показателите за платежоспособност спрямо 31.03.2022 г. Високото ниво на собствен капитал на емитента поддържа показателите за платежоспособност на добри нива, консистентни с тези регистрирани през цялата 2021 г.

Платежоспособност	Q2'2022	Q1'2022	Q4'2021	Q3'2021	Q2'2021
Дългосрочен дълг/Активи	0.4288	0.3608	0.3573	0.4322	0.4292
Общ дълг/Активи	0.6315	0.6397	0.6442	0.6539	0.6567
Общ дълг/Собствен капитал	1.7135	1.7753	1.8107	1.8892	1.9126
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	2.7135	2.7753	2.8107	2.8892	2.9126

## 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 30.06.2022 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 10.08.2022 г. лихвата, определена по гореописания метод, е в размер на 4.278%, годишно, и се прилага за следващия шестмесечен период.

През разглеждания в доклада период няма дължими плащания по емисия ISIN BG2100002174.

#### **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 30.06.2022 г. стойността на показателя е 63.15%.

-- 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 30.06.2022 г. стойността на показателя е 2.05.

-- 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 30.06.2022 г. стойността на показателя е 2.70.

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 30.06.2022 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 10.08.2022 г., бе дължимо лихвено плащане по емисия ISIN BG2100002174, което не е извършено на датата на падежа.

2. Съгласно уведомление от емитента, Екип-98 Холдинг АД, дължимото на 10.08.2022 г. лихвено плащане по емисия ISIN BG2100002174 е извършено на 24.08.2022 г.

26.09.2022 г., София

За Де Ново ЕАД:

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

Йордан Попов:.....  
/Изп. Директор/