



ЮГ МАРКЕТ ЕАД

ЛИЦЕНЗИРАН ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК

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



**ДО
ОБЛИГАЦИОНЕРИТЕ
ПО ОБЛИГАЦИОННА ЕМИСИЯ
С ISIN КОД: BG2100013221
ЕМИТИРАНА ОТ ЕКИП-98 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

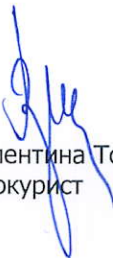
УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА,

В качеството си на Довереник на облигационерите по емисия корпоративни облигации, издадена от Екип-98 Холдинг АД (ISIN BG2100013221, Борсов код НЕКВ), представяме на Вашето внимание Доклад по чл. 100ж, ал. 1, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

Пловдив,
25.09.2023 г.

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 ЕКИП-98 ХОЛДИНГ АД,
ISIN:BG2100013221, борсов код: НЕКВ
Период: 01.01.2023 г. - 30.06.2023 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 ISIN:BG2100013221, емитирани от ЕКИП-98 ХОЛДИНГ АД на 18.11.2022 г.

Документите, въз основа, на които е изготвен този доклад са както следва:

- Отчет към 30.06.2023 г. за изпълнение на задълженията на Емитента по условията на емисията
- Финансови отчети на емитента към 30.06.2023 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 юни 2023 г. съотношението Пасиви/Активи на Дружеството е 68.65 %. 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 юни 2023 г. коефициентът Покритие на разходите за лихви на Дружеството е 2.21. Условието е изпълнено.

- **Текуща ликвидност:** Текущата ликвидност се изчислява като общата сума на краткотрайни активи в баланса се разделя 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 юни 2023 г. коефициентът на текуща ликвидност на Дружеството е 2.09. Условието е изпълнено.



ЮГ МАРКЕТ ЕАД

ЛИЦЕНЗИРАН ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК

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

Ако наруши 2 или повече от 2 от определените финансови съотношения, Дружеството се задължава да предприеме действия, които в срок до 6 месеца от настъпването на съответното обстоятелство да приведат показателите/съотношенията в съответствие с поетите ангажименти. Ако в този срок не са постигнати 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 30.06.2023 г. стойностите и на трите показателя са в рамките на поетите от Дружеството ангажименти.

2 Състояние на обезпечението на облигационната емисия.

За обезпечаване на всички вземания на облигационерите по главницата и всички дължими лихви по облигационния заем е сключена застраховка „Разни финансови загуби“ със ЗАД „Армеец“, ЕИК 121076907 в полза на Юг Маркет, в качеството му на довереник на облигационерите, за обща рисковата експозиция първоначално в размер на 19 569 725,95 лв. (деветнадесет милиона петстотин шестдесет и девет хиляди седемстотин двадесет и пет лева и деветдесет и пет стотинки), формирана от размера на главницата и всички дължими редовни лихви, включваща общ размер на главницата по облигациите от Емисията в размер на 15 000 000 (петнадесет милиона) лева и на лихвите по облигациите от Емисията в размер на 4 569 725,95 лв. (четири милиона петстотин шестдесет и девет хиляди седемстотин двадесет и пет лева и деветдесет и пет стотинки), определени съгласно приложимата стойност на 6-месечния EURIBOR плюс надбавката към 15.11.2022 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 на 6-месечния EURIBOR се извършват и съответните корекции в рисковата експозиция по застраховката, отразяващи актуалния приложим лихвен процент и съответната дължима сума на лихвата по облигациите. 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.

Към Застрахователна полица № 22 100 1408 0000955177 от 18.11.2022 г. е сключен Добавък № 2/17.05.2023 г., с който е актуализирана рисковата експозиция (застрахователната сума) по полицата от 19 569 725,95 лв. на 20 121 206,16 лв. съгласно условията на емисията, калкулирани при EURIBOR +3,663 към 15.05.2023 г.

Към датата на настоящия доклад Застраховката отговаря на изискванията на чл.100з, ал.4 от ЗППЦК и включва цялата номинална стойност на издадените облигации от Емисията, както и всички дължими редовни лихви. Полицата е със срок до 01.01.2031 г.

ЗАД „Армеец“ отговаря на изискванията за минимално ниво на кредитен рейтинг по чл. 34 ал.1 от Наредба 2 на КФН (<https://www.bcra-bg.com/bg/ratings/armeec-rating>). Кредитният рейтинг на дружеството е изготвен от БАКР - Агенция за кредитен рейтинг АД, която е регистрирана в съответствие с Регламент (ЕО) № 1060/2009.

Към 30.06.2023 г. застраховката е валидна.

На проведеното на 22.06.2023 г. Общо събрание на облигационерите е взето решение за промяна в обезпечението по емисията, като заедно с действащата застраховка да бъде учредена и първа по ред



ипотека върху недвижим имот, собственост на дъщерно на „Екип-98 Холдинг“ АД дружество „Ритейл парк Скаптопара“ ЕООД. Към датата на настоящия доклад няма промяна в обезпечението по Емисията.

3. Изразходване на средствата от облигационния заем.

Набраните от емисията средства Екип 98 Холдинг е използвал по предмета си на дейност и съобразно заложените в Предложението за записване цели, а именно:

- за погасяване на неамортизираната част от облигационен заем на дружеството с ISIN код BG2100002174;
- за разширяване на икономическата група на холдинговото дружество чрез придобиване на мажоритарен пакет в местна компания;
- за придобиване на недвижими имоти, находящи се в гр. София, район „Витоша“, кв. „Симеоново“;
- за финансиране на дъщерна компания;
- за покриване на такси и задължения по емитирането на облигациите, по осигуряване на обезпечение съобразно ЗППЦК и по регистрацията им за търговия на регулиран пазар;
- за погасяване на други текущи и нетекущи задължения на дружества от групата.

4. Плащания по облигационния заем.

Облигационният заем в размер на 15 млн. лв. е издаден от Екип-98 Холдинг АД на 18.11.2022 г. за срок от осем години (деветдесет и шест месеца) с плаващ лихвен процент равен на сума от 6-месечен EURIBOR + надбавка от 3.00 %, но не по-малко от 3.25% и не повече от 6.00%, 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 (15.11.2022 г.)

Съгласно условията на емисията, Емитентът има задължението за извършване на лихвени плащания на 6 месеца – 2 пъти годишно. Размерът на лихвеното плащане за отделните 6-месечни периоди се изчислява като проста лихва върху номиналната стойност на притежаваните облигации, съответно върху главницата, за отделните 6-месечни периоди, при закръгляване до втория знак след десетичната запетая. Всички лихвени и главнични плащания, дължими за една облигация се извършват в лева. Право да получат главнични и лихвени плащания имат облигационерите, вписани в книгата на облигационерите, водена от „Централен депозитар“ АД, един работен ден преди датата на съответното лихвено плащане, съответно 3 три работни дни преди датата на последно лихвено/главнично плащане, което съвпада с пълния падеж на емисията.

Амортизация на главницата: първа, втора и трета година – гратисен период без погашения по главницата. От четвъртата до осмата година - две плащания по главницата, всяко на стойност 1 500 000 (един милион и петстотин хиляди) лева.

През разглеждания в доклада период е настъпил падежът на първото лихвено плащане по емисията в размер на 394 232.88 лева. Лихвеното плащане не е извършено на падежната дата (18.05.2023 г.), за което Юг Маркет е уведомен от емитента с писмо с вх. №142/18.05.2023 г. С писмо с изх. № 65/19.05.2023 г. е изискано от Екип-98 Холдинг да представи информация относно причините за забавеното плащане, какви действия са предприети или смята да предприеме дружеството във връзка с изпълнение на задълженията си, както и за сроковете, в които ще бъде извършено дължимото лихвено плащане. Обърнато е внимание на емитента, че заемът може да стане предсрочно изискуем, ако Екип-98 Холдинг не изпълни изцяло или отчасти свое изискуемо задължение за плащане на лихви и/главници по емисията и това неизпълнение продължи повече от 30 дни от датата на падежа на съответното плащане. С писмо с вх. № 147/22.05.2023 г. Екип-98 Холдинг е уведомил Юг Маркет, че изпитва временни затруднения при осигуряване на ликвидни средства за обезпечаване на пълния размер на плащането поради планирани, но неосъществени



ЮГ МАРКЕТ ЕАД

ЛИЦЕНЗИРАН ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК

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

продажби на финансови активи и дялове в дъщерни предприятия.

В качеството си на довереник на облигационерите и предвид условията на обезпечението, Юг Маркет е поискал от всички облигационери да изразят своето становище относно възможността облигационният заем да се обяви за предсрочно изискуем в случай, че неизпълнението продължи повече от 30 дни след падежа на съответното плащане. В отговор на нашето запитване облигационерите са изразили становище да не се пристъпва към предсрочна изискуемост. Дължимото лихвено плащане с падеж 18.05.2023 г. е изплатено на 13.09.2023 г.

Към датата на настоящия доклад няма дължими плащания по облигационната емисия.

5. Финансово състояние на емитента на облигациите.

Основната дейност на ЕКИП-98 ХОЛДИНГ АД е 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.

Всички финансови данни към отчетния период - 30.06.2023 г. в този доклад са от консолидираните финансови отчети на Емитента.

а. Анализ на активите на ЕКИП-98 ХОЛДИНГ АД

Към 30.06.2023 г. активите на ЕКИП-98 ХОЛДИНГ АД нарастват с 1 377 хил. лв. (1,95%) спрямо края на 2022 г. като достигат до 71 980 хил. лв. Промяната се дължи изцяло на нарастване на стойността на нетекущите активи, най-вече на инвестиционните имоти.

ПОКАЗАТЕЛИ	30.06.2023		31.12.2022		Изменение	
	хил.лв.	%	хил.лв.	%	хил.лв.	%
НЕТЕКУЩИ АКТИВИ, в т. ч.	35 592	49.45%	27 202	38.53%	8 390	30.84%
Имоти, машини, съоръжения и оборудване	520	0.72%	437	0.62%	83	18.99%
Инвестиционни имоти	34 937	48.54%	26 630	37.72%	8 307	31.19%
Финансови активи	10	0.01%	10	0.01%	-	-
Активи по отсрочени данъци	125	0.17%	125	0.18%	-	-
ТЕКУЩИ АКТИВИ, в т. ч.	36 388	50.55%	43 401	61.47%	-7 013	-16.16%
Търговски и други вземания	16 672	23.16%	23 295	32.99%	-6 623	-28.43%
Финансови активи	19 567	27.18%	19 920	28.21%	-353	-1.77%
Парични средства и парични еквиваленти	149	0.21%	186	0.26%	-37	-19.89%
ОБЩО АКТИВИ	71 980	100.00%	70 603	100.00%	1 377	1.95%

б. Анализ на собствения капитал и пасивите на ЕКИП-98 ХОЛДИНГ АД

Към 30.06.2023 г. собствения капитал на ЕКИП-98 ХОЛДИНГ АД нараства с 2,25% и достига 22 564 хил. лв. Отчетената за периода печалба на Групата е в размер на 413 хил. лв.

Към 30.06.2023 г. пасивите на Дружеството са в размер на 49 416 хил. лв. и нарастват с 881 хил. лв. спрямо предходния период. Нетекущите пасиви са в размер на 31 972 хил. лв. и бележат спад с 0,26% (82 хил. лв.). Текущите задължения нарастват за периода със 963 хил. лв. от 16 481 хил. лв. към 31



ЮГ МАРКЕТ ЕАД

ЛИЦЕНЗИРАН ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК

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

декември 2022 г. до 17 444 хил. лв. към 30 юни 2023 г. или с 5,84%. Нарастването се дължи главно на изменението в краткосрочните задължения към клиенти и доставчици, и текущата част от нетекущите задължения.

ПОКАЗАТЕЛИ	30.06.2023		31.12.2022		Изменение	
	хил.лв.	%	хил.лв.	%	хил.лв.	%
СОБСТВЕН КАПИТАЛ						
Акционерен капитал	780	1.08%	780	1.10%	-	-
Резерви	11 795	16.39%	12 536	17.76%	-741	-5.91%
Неразпределена печалба	9 576	13.30%	6 957	9.85%	2 619	37.65%
Текуща печалба	413	0.57%	1 795	2.54%	-1 382	-76.99%
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	22 564	31.35%	22 068	31.26%	496	2.25%
НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ	31 972	44.42%	32 054	45.40%	-82	-0.26%
Задължения по получени заеми от банки и небанкови финансови институции	15 862	22.04%	15 862	22.47%	-	-
Задължения по облигационни заеми	15 000	20.84%	15 000	21.25%	-	-
Пасиви по отсрочени данъци	1 110	1.54%	1 192	1.69%	-82	-6.88%
ТЕКУЩИ ПАСИВИ	17 444	24.23%	16 481	23.34%	963	5.84%
Текуща част от нетекущите задължения	537	0.75%	130	0.18%	407	313.08%
Задължения по получени търговски заеми	6 415	8.91%	7 615	10.79%	-1 200	-15.76%
Задължения към доставчици и клиенти	7 227	10.04%	5 429	7.69%	1 798	33.12%
Получени аванси	3 256	4.52%	3 256	4.61%	-	-
Задължения към персонала	6	0.01%			6	-
Задължения към осигурителни предприятия	3	0.00%	3	0.00%	-	-
Данъчни задължения			43	0.06%	-43	-100.00%
Приходи за бъдещи периоди			5	0.01%	-5	-100.00%
ОБЩО ПАСИВИ	49 416	68.65%	48 535	68.74%	881	1.82%
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ и ПАСИВИ	71 980	100.00%	70 603	100.00%	1 377	1.95%

с. Анализ на Приходите и Разходите на Екип-98 Холдинг АД



ЮГ МАРКЕТ ЕАД

ЛИЦЕНЗИРАН ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК

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

Общите приходи от дейността на Групата през първото полугодие на 2023 г. са 980 хил. лв., при отчетени през същия период на 2022 г. 1 170 хил. лв. или намаление със 190 хил. лв. (16,24%).

По данни от консолидирания отчет на Екип-98 Холдинг АД към 30.06.2023 година, реализираният положителен финансов резултат за периода е в размер на 413 хиляди лева, спрямо печалба в размер на 496 хиляди лева за съпоставимия период на 2022 година. Общият всеобхватен доход за периода е в размер на 496 хил. лв., спрямо 513 хил. лв. за съпоставимия период на 2022 година.

ПОКАЗАТЕЛИ	30.06.2023	30.06.2022	Изменение	
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	%
Приходи от дейността				
Приходи от услуги	980	1170	-190	-16.24%
Финансови приходи и разходи, в т.ч.				
Положителни разлики от операции с финансови активи и инструменти	877	232	645	178.02%
Отрицателни разлики от операции с финансови активи и инструменти	-	(5)	-5	-100.00%
Финансови приходи	298	353	-55	-15.58%
Разходи за лихви и други финансови разходи	(985)	(454)	531	116.96%
Административни разходи:				
Разходи за материали	(7)	(3)	4	133.33%
Разходи за външни услуги	(505)	(573)	68	-11.87%
Разходи за амортизация	(98)	(81)	17	20.99%
Разходи за персонала	(69)	(44)	25	56.82%
Други разходи	(78)	(99)	21	-21.21%
Печалба/загуба за периода преди данъчно облагане	413	496	-83	-16.73%
Разходи за данъци				
Нетна печалба/загуба за периода	413	496	-83	-16.73%
Друг всеобхватен доход за годината нетно от данъци	83	17	66	288.24%
Общ всеобхватен доход за периода	496	513	-17	-3.31%

d. 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	Q2'2023	Q1'2023	Q4'2022	Q3'2022	Q2'2022
Обща ликвидност	2.0860	2.6942	2.6334	3.1749	2.7049
Бърза ликвидност	2.0860	2.6942	2.6334	3.1749	2.7049
Незабавна ликвидност	1.1302	1.2029	1.2200	1.9244	1.7897

Към 30.06.2023 г. и трите показателя за ликвидност понижават нивата си в сравнение с предходния период.



ЮГ МАРКЕТ ЕАД

ЛИЦЕНЗИРАН ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК

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

е. Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q2'2023	Q1'2023	Q4'2022	Q3'2022	Q2'2022
Дългосрочен дълг/Активи	0.4442	0.4548	0.4540	0.4691	0.4288
Общ дълг/Активи	0.6865	0.6818	0.6874	0.6478	0.6315
Общ дълг/Собствен капитал	2.1900	2.1430	2.1993	1.8395	1.7135
Общо активи/Собствен капитал	3.1900	3.1430	3.1993	2.8395	2.7135

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.

25.09.2023 г.

За Юг Маркет ЕАД:

Теодора Якимова-Дренска
Изпълнителен директор



Валентина Тончева
Прокурист