



ЮГ МАРКЕТ ЕАД

ЛИЦЕНЗИРАН ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК

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

Изх.№ 241/22.12.2023 г.

**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,
22.12.2023 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 код: BG2100013221, борсов код: НЕКВ
Период: 01.01.2023 г. - 30.09.2023 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 30.09.2023 г. за изпълнение на задълженията на Емитента по условията на емисията
- Финансови отчети на емитента към 30.09.2023 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 септември 2023 г. съотношението Пасиви/Активи на Дружеството е 67.22 %. 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 септември 2023 г. коефициентът Покритие на разходите за лихви на Дружеството е 1.55. Условието 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 септември 2023 г. коефициентът на текуща ликвидност на Дружеството е 2.26. Условието е изпълнено.



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 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 30.09.2023 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 (застахователната 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/armees-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 30.09.2023 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 съпада 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 няма дължими лихвени или главнични плащания по емисията.

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 - 30.09.2023 г. в този доклад са от консолидираните финансови отчети на Емитента.

**а. Анализ на активите на ЕКИП-98 ХОЛДИНГ АД**

Към 30.09.2023 г. активите на ЕКИП-98 ХОЛДИНГ АД намаляват с 1 799 хил. лв. (2,5%) спрямо полугодията на 2023 г. като достигат до 70 181 хил. лв. Промяната се дължи почти изцяло на намаляване на стойността на текущите активи, които за тримесечието бележат спад с 1 785 хил.лв. (4,91%). Намаление се наблюдава при вземанията от доставчици и клиенти с 963 хил. лв., достигайки до 3 265 хил.лв., при краткосрочните финансови активи с 1 091 хил.лв., които към 30.09.2023 г. са в размер на 18 476 хил. лв. и при паричните средства с 37 хил.лв.

ПОКАЗАТЕЛИ	30.09.2023 г.		30.06.2023 г.		изменение	
	хил. лв.	%	хил. лв.	%	хил. лв.	%
НЕТЕКУЩИ АКТИВИ, в т.ч.	35 578	50.69%	35 592	49.45%	-14	-0.04%
Сгради, конструкции, съоръжения и оборудване	506	0.72%	520	0.72%	-14	-2.69%
Инвестиционни имоти	34 937	49.78%	34 937	48.54%	0	0.00%
Нетекущи финансови активи	10	0.01%	10	0.01%	0	0.00%
Активи по отсрочени данъци	125	0.18%	125	0.17%	0	0.00%
ТЕКУЩИ АКТИВИ, в т.ч.	34 603	49.31%	36 388	50.55%	-1 785	-4.91%
Вземания от клиенти и доставчици	3 265	4.65%	4 228	5.87%	-963	-22.78%
Предоставени аванси	3 413	4.86%	3 413	4.74%	0	0.00%
Вземания по предоставени търговски заеми	9 337	13.30%	9 031	12.55%	306	3.39%
Краткосрочни финансови активи	18 476	26.33%	19 567	27.18%	-1 091	-5.58%
Парични средства	112	0.16%	149	0.21%	-37	-24.83%
ОБЩО АКТИВИ	70 181	100.00%	71 980	100.00%	-1 799	-2.50%

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

Към 30.09.2023 г. собствения капитал на ЕКИП-98 ХОЛДИНГ АД нараства с 444 хил.лв (1,97%) и достига до 23 008 хил. лв. Отчетената за периода печалба на Групата е в размер на 743 хил. лв. и спрямо предходното тримесечие бележи ръст от 79,90% (330 хил.лв.)

Към 30.09.2023 г. пасивите на Дружеството са в размер на 47 173 хил. лв. и намаляват с 2 243 хил. лв. (4,54%) спрямо предходния период. Нетекущите пасиви са в размер на 31 858 хил. лв. и бележат спад с 0,36% (114 хил. лв.). Текущите задължения намаляват за периода с 2 129 хил. лв. от 17 444 хил. лв. към 30 юни 2023 г. до 15 315 хил. лв. към 30 септември 2023 г. или с 12,2%.

ПОКАЗАТЕЛИ	30.09.2023		30.06.2023		Изменение	
	хил.лв.	%	хил.лв.	%	хил.лв.	%
СОБСТВЕН КАПИТАЛ, в т.ч.	23 008	32.78%	22 564	31.35%	444	1.97%
Акционерен капитал	780	1.11%	780	1.08%	0	0.00%
Резерви	10 765	15.34%	11 795	16.39%	-1 030	-8.73%
Неразпределена печалба	10 720	15.27%	9 576	13.30%	1 144	11.95%
Текуща печалба	743	1.06%	413	0.57%	330	79.90%
НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ, в т.ч.	31 858	45.39%	31 972	44.42%	-114	-0.36%
Задължения по получени заеми от банки и небанкови финансови институции	15 862	22.60%	15 862	22.04%	0	0.00%



Задължения по облигационни заеми	15 000	21.37%	15 000	20.84%	0	0.00%
Пасиви по отсрочени данъци	996	1.42%	1 110	1.54%	-114	-10.27%
ТЕКУЩИ ПАСИВИ, в т.ч.	15 315	21.82%	17 444	24.23%	-2 129	-12.20%
Текуща част от нетекущите задължения	333	0.47%	537	0.75%	-204	-37.99%
Задължения по получени търговски заеми	5 517	7.86%	6 415	8.91%	-898	-14.00%
Задължения към доставчици и клиенти	6 205	8.84%	7 227	10.04%	-1 022	-14.14%
Получени аванси	3 256	4.64%	3 256	4.52%	0	0.00%
Задължения към персонала		0.00%	6	0.01%	-6	-100.00%
Задължения към осигурителни предприятия	4	0.01%	3	0.00%	1	33.33%
ОБЩО ПАСИВИ	47 173	67.22%	49 416	68.65%	-2 243	-4.54%
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ и ПАСИВИ	70 181	100.00%	71 980	100.00%	-1 799	-2.50%

с. Анализ на приходите и разходите на Екип-98 Холдинг АД

Приходите от дейността на Групата през първите девет месеца на годината са в размер на 1 492 хил. лв., при отчетени през същия период на 2022 г. 1 682 хил. лв. или намаление със 191 хил. лв. (11,35%). Разходите за дейността на Групата към 30.09.2023 г. са в размер на 1 145 хил.лв. при отчетени за същия период на 2022 г. 1 124 хил.лв.

По данни от консолидирания отчет на Екип-98 Холдинг АД към 30.09.2023 година, реализираният положителен финансов резултат за периода е в размер на 743 хиляди лева, спрямо печалба в размер на 449 хиляди лева за съпоставимия период на 2022 година. Общият всеобхватен доход за периода е в размер на 940 хил. лв., спрямо 466 хил. лв. за съпоставимия период на 2022 година.

ПОКАЗАТЕЛИ	30.09.2023	30.09.2022	Изменение	
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	%
Приходи от дейността	1 492	1 683	-191	-11.35%
Разходи за дейността, в т.ч.	(1 145)	(1 124)	21	1.87%
Разходи за материали	(10)	(4)	6	150.00%
Разходи за външни услуги	(781)	(836)	-55	-6.58%
Разходи за амортизация	(149)	(122)	27	22.13%
Разходи за персонала	(106)	(77)	29	37.66%
Други разходи	(99)	(85)	14	16.47%
Финансови приходи и разходи, в т.ч.				
Приходи от лихви	438	397	41	10.33%
Положителни разлики от операции с финансови активи и инструменти	1 437	271	1 166	430.26%
Разходи за лихви	(1 342)	(768)	574	74.74%
Други финансови разходи	(137)	(89)	48	53.93%
Печалба/загуба за периода преди данъчно облагане	743	449	294	65.48%
Разходи за данъци				



Нетна печалба/загуба за периода	743	449	294	65.48%
Друг всеобхватен доход за годината нетно от данъци	197	17	180	1 058.82%
Общ всеобхватен доход за периода	940	466	474	101.72%

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	Q3'2023	Q2'2023	Q1'2023	Q4'2022	Q3'2022
Обща ликвидност	2.2594	2.0860	2.6942	2.6334	3.1749
Бърза ликвидност	2.2594	2.0860	2.6942	2.6334	3.1749
Незабавна ликвидност	1.2137	1.1302	1.2029	1.22	1.9244

Към 30.09.2023 г. и трите показателя за ликвидност повишават нивата си в сравнение с предходния отчетен период.

e. Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q3'2023	Q2'2023	Q1'2023	Q4'2022	Q3'2022
Дългосрочен дълг/Активи	0.4539	0.4442	0.4548	0.454	0.4691
Общ дълг/Активи	0.6722	0.6865	0.6818	0.6874	0.6478
Общ дълг/Собствен капитал	2.0503	2.19	2.143	2.1993	1.8395
Общо активи/Собствен капитал	3.0503	3.19	3.143	3.1993	2.8395

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.

22.12.2023 г.

За Юг Маркет ЕАД:

Теодора Якимова-Дренска
Изпълнителен директор

Валентина Тончева
Прокурор