



ЮГ МАРКЕТ ЕАД

ЛИЦЕНЗИРАН ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК

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

Изх.№ 244/22.12.2023 г.

**ДО
ОБЛИГАЦИОНЕРИТЕ
ПО ОБЛИГАЦИОННА ЕМИСИЯ С ISIN КОД:
BG2100021224, ЕМИТИРАНА ОТ
КЕЙ БИ АГРО ИНДЪСТРИ ЕАД**

**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 КЕЙ БИ АГРО ИНДЪСТРИ ЕАД (ISIN код BG2100021224, Борсов код КВАВ), 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 **КЕЙ БИ АГРО ИНДЪСТРИ ЕАД**,
ISIN код: BG2100021224, борсов код: KBAV
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 код: BG2100021224, емитирани от КЕЙ БИ АГРО ИНДЪСТРИ ЕАД на 19.12.2022 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 87.75 %. 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 1,20. 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 1,33. 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. Емитентът спазва и трите показателя, които е поел 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 на 19.12.2022 г. 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 50 850 419,12 лв. (петдесет милиона осемстотин и петдесет хиляди четиристотин и деветнадесет лева и дванадесет стотинки), формирана от размера на главницата и всички дължими редовни лихви, включваща общ размер на главницата по облигациите от Емисията в размер на 40 000 000 (четиридесет милиона) лева и на лихвите по облигациите от Емисията в размер на 10 850 419,12 лв. (десет милиона осемстотин и петдесет хиляди четиристотин и деветнадесет лева и дванадесет стотинки), определени съгласно приложимата стойност на 6-месечния EURIBOR плюс надбавката към 14.12.2022 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 застарховката, 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 застарховката с цел отразяването им, застарховката 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 застархователно покритие - срока /матуритета/ на Емисията.

Към Застрахователна полица № 22 100 1404 0000955187 от 19.12.2022 г. е сключен Добавък № 1/04.07.2023 г., с който е актуализирана рисковата експозиция (застахователната сума) по полицата от 50 850 419,12 лв. на 54 028 336,99 лв., съгласно условията на емисията, калкулирани при EURIBOR +3,79 към 15.06.2023 г.

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 02.02.2032 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 30.09.2023 г. застарховката е валидна.

На проведеното на 01.08.2023 г. общо събрание на облигационерите е взето решение за освобождаване на застарховката по полица № 22 100 1404 0000955187 от 19.12.2022 г., служеща като обезпечение по облигационния заем, след учредяване на първа по ред договорна ипотека върху недвижими имоти, собственост на "Голяма Добруджанска мелница" ООД, ЕИК 205444281, дъщерно дружество на „КЕЙ БИ АГРО ИНДЪСТРИ“ ЕАД. Пазарната оценка на недвижимите имоти, изготвена от независимия оценител по чл.5 от ЗНО - Брайт Консулт ООД с ЕИК 831186265 (сертификат № 902600059 от 02.04.2019 г.), възлиза на общата стойност в размер на 44 069 321.00 (четиридесет и четири милиона шестдесет и девет хиляди триста двадесет и един) лева.



На 12.12.2023 г. договорната ипотека върху недвижимите имоти, собственост на "Голяма Добруджанска мелница" ООД е учредена и след представени 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 15.12.2023 г.

3. Изразходване на средствата от облигационния заем.

Набраните от емисията средства Дружеството е използвало съобразно заложените в Предложението за записване на облигации цели, а именно:

- 38 837 хил. лв. за погасяване на банков кредит към местна търговска банка;
- 1 163 хил.лв. за погасяване на задължение по договор към местно юридическо.

4. Плащания по облигационния заем.

Облигационният заем в размер на 40 млн. лева е издаден от КЕЙ БИ АГРО ИНДЪСТРИ ЕАД на 19.12.2022 г. за срок от двет години (сто и четири месеца), с плаващ лихвен процент равен на сума от 6-месечен EURIBOR + надбавка от 1.5 %, но не по-малко от 3.5% и не повече от 6.5% годишно, 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 (14.12.2022 г.)

Съгласно условията на емисията, Емитентът има задължението за извършване на лихвени плащания на 6 месеца – 2 пъти годишно. Размерът на лихвено 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, трета и четвърта година – гратисен период без погашения по главницата. От петата до деветата година - две плащания по главницата, всяко на стойност 4 000 000 (четири милиона) лева.

През разглеждания в доклада период няма дължими плащания по облигационната емисия.

5. Финансово състояние на емитента на облигациите.

Основната дейност на КЕЙ БИ АГРО ИНДЪСТРИ ЕАД е управление и развитие на недвижимата собственост, строително предприемачество, разработване и оценка на инвестиционни проекти, оценяване и сделки с недвижими имоти и други материални и нематериални активи, маркетингови проучвания, рекламна дейност, информационни услуги, посредничество и представителство (без процесуално) на местни и чуждестранни лица в страната и в чужбина, търговия, всякаква друга дейност, незабранена със закон и свързана с предмета на дейност.

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 КЕЙ БИ АГРО ИНДЪСТРИ ЕАД

Към 30.09.2023 г. активите на КЕЙ БИ АГРО ИНДЪСТРИ ЕАД намаляват с 322 хил.лв (0,66%) спрямо края на 2022 г. като достигат до 48 229 хил.лв. Нетекущите активи на групата намаляват с 3 121 хил. лв. спрямо



31.12.2022 г. и достигат до 45 148 хил.лв. Текущите активи на КЕЙ БИ АГРО ИНДЪСТРИ ЕАД нарастват с 2 799 хил. лв. спрямо 31.12.2022 г. и достигат до 3 081 хил.лв. като формират дял от 6,39% от активите на дружеството към 30.09.2023 г.

ПОКАЗАТЕЛИ	30.09.2023		31.12.2022		Изменение	
	хил. лв.	%	хил. лв.	%	хил. лв.	%
Нетекущи активи, в т.ч.	45 148	93.61%	48 269	99.42%	-3 121	-6.47%
Инвестиционни имоти	45148	93.61%	44069	90.77%	1 079	2.45%
Нетекущи търговски и други вземания			4200	8.65%	-4 200	-100.00%
Текущи активи, в т.ч.	3 081	6.39%	282	0.58%	2 799	992.55%
Вземания от свързани предприятия	52	0.11%	252	0.52%	-200	-79.37%
Други вземания	3 023	6.27%	29	0.06%	2 994	10324.14%
Пари и парични еквиваленти	6	0.01%	1	0.00%	5	500.00%
ОБЩО АКТИВИ	48 229	100.00%	48 551	100.00%	-322	-0.66%

в. Анализ на собствения капитал и пасивите на КЕЙ БИ АГРО ИНДЪСТРИ ЕАД

Към 30.09.2023 г. собственият капитал на КЕЙ БИ АГРО ИНДЪСТРИ ЕАД нараства спрямо края на 2022 г. със 158 хил. лв (2,97%) и достига до 5 472 хил. лв.

Към 30.09.2023 г. пасивите на Дружеството са в размер на 42 319 хил. лв. и намаляват с 480 хил. лв. спрямо 31.12.2022 г., което се дължи единствено на намаляване на текущата задължнялост на групата. Нетекущите пасиви са в размер на 40 000 хил. лв., формирани изцяло от емитираните облигационен заем и остават без промяна спрямо предходния отчетен период. Текущите задължения намаляват за периода със 17,15% от 2 799 хил. лв. към 31 декември 2022 г. до 2 319 хил. лв. към 30 септември 2023 г. С изключение на задълженията към свързани предприятия, които нарастват с 33 хил.лв за периода, при всички останали текущи задължения на групата се наблюдава намаление.

ПОКАЗАТЕЛИ	30.09.2023		31.12.2022		Изменение	
	хил. лв.	%	хил. лв.	%	хил. лв.	%
СОБСТВЕН КАПИТАЛ						
Акционерен капитал	10 000	20.73%	10 000	20.60%	0	0.00%
Невнесен капитал	-2 300	-4.77%	-2 300	-4.74%	0	0.00%
Непокрита загуба	-2 385	-4.95%	-2 701	-5.56%	316	-11.70%
Финансов резултат за периода	157	0.33%	315	0.65%	-158	-50.16%
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	5 472	11.35%	5 314	10.95%	158	2.97%
МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ	438	0.91%	438	0.90%	0	0.00%
Нетекущи пасиви, в т.ч.	40 000	82.94%	40 000	82.39%	0	0.00%
Задължения по облигационни заеми	40 000	82.94%	40 000	82.39%	0	-
Текущи пасиви, в т.ч.	2 319	4.81%	2 799	5.77%	-480	-17.15%
Задължения към свързани предприятия	33	0.07%		0.00%	33	
Задължения към доставчици и клиенти	3	0.01%	6	0.01%	-3	-50.00%
Данъчни задължения		0.00%	291	0.60%	-291	-100.00%
Други задължения	2 283	4.73%	2 502	5.15%	-219	-8.75%
ОБЩО ПАСИВИ	42 319	87.75%	42 799	88.15%	-480	-1.12%
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ И ПАСИВИ	48 229	100.00%	48 551	100.00%	-322	-0.66%

**с. Анализ на приходите и разходите на КЕЙ БИ АГРО ИНДЪСТРИ ЕАД**

Общите приходи на КЕЙ БИ АГРО ИНДЪСТРИ ЕАД за деветте месеца на 2023 г. са 1 377 хил.лв., при отчетени за 2022 година 4 116 хил. лв.. По данни от консолидирания отчет на дружеството към 30.09.2023 година, реализираният положителен финансов резултат за периода е в размер на 157 хиляди лева, в т.ч. за малцинственото участие 4 хил.лв.

ПОКАЗАТЕЛИ	30.09.2023	31.12.2022	Изменение	
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	%
Нетни приходи от продажби	1 079	3 900	-2 821	-72.33%
Разходи за външни услуги	-294	-128	166	129.69%
Други разходи	-117	-73	44	60.27%
Печалба/(Загуба) от оперативна дейност	668	3 699	-3 031	-81.94%
Финансови приходи	298	216	82	37.96%
Финансови разходи	-809	-3 597	-2 788	-77.51%
Финансови приходи/финансови разходи, нетно	-511	-3 381	-2 870	-84.89%
Печалба/загуба преди данъци	157	318	-161	-50.63%
Разходи за данък върху печалбата	-	-	-	-
Печалба/загуба за периода	157	318	-161	-50.63%
Друг всеобхватен доход	-	-	-	-
Общ всеобхватен доход	157	318	-161	-50.63%
в т.ч. за малцинственото участие	4	3		

д. 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	30.09.2023	31.12.2022
Обща ликвидност	1.3286	0.1008
Бърза ликвидност	1.3286	0.1008
Незабавна ликвидност	0.0026	0.0004

е. Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	30.09.2023	31.12.2022
Дългосрочен дълг/Активи	0.8294	0.8238759
Общ дълг/Активи	0.8775	0.8815266
Общ дълг/Собствен капитал	7.7337	8.0540083
Общо активи/Собствен капитал	8.8138	9.1364321



ЮГ МАРКЕТ ЕАД

ЛИЦЕНЗИРАН ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК

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

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
Прокурист