



**ЮГ МАРКЕТ ЕАД**

ЛИЦЕНЗИРАН ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК

гр. Пловдив, ул. Колю Фичето 7-а, ет.1, тел. 032 625 401, [www.ugmarket.com](http://www.ugmarket.com)

Изх.№ 53/27.03.2024 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,

С Уважение:

Теодора Якимова-Дренска  
Изпълнителен директор

Валентина Тончева  
Прокурис



## 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: 01.10.2023 г. - 31.12.2023 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 31.12.2023 г. за изпълнение на задълженията на Емитента по условията на емисията
- Финансови отчети на емитента към 31.12.2023 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 31 декември 2023 г. съотношението Пасиви/Активи на Дружеството е 65,34 %. 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 31 декември 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 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 31 декември 2023 г. коефициентът на текуща ликвидност на Дружеството е 2,08. 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 31.12.2023 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 рискована 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 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. Полицията 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 31.12.2023 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 ипотeka 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, с фиксирана дата на лихвените плащания, както следва:

18.05.2023 г.; 18.11.2023 г.;  
18.05.2024 г.; 18.11.2024 г.;  
18.05.2025 г.; 18.11.2025 г.;  
18.05.2026 г.; 18.11.2026 г.;  
18.05.2027 г.; 18.11.2027 г.;  
18.05.2028 г.; 18.11.2028 г.;  
18.05.2029 г.; 18.11.2029 г.;  
18.05.2030 г.; 18.11.2030 г.

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.

Погасяване на заема: чрез амортизиране

Начин на амортизация: на 10 равни вноски от по 1 500 000 лв. на датите на последните 10 лихвени плащания, както следва:

18.05.2026 г.; 18.11.2026 г.;  
18.05.2027 г.; 18.11.2027 г.;  
18.05.2028 г.; 18.11.2028 г.;  
18.05.2029 г.; 18.11.2029 г.;  
18.05.2030 г.; 18.11.2030 г.

На 18.11.2023 г. е настъпило второто лихвено плащане по облигационната емисия в размер на 453 698,63 лв. Лихвеното плащане е изплатено на облигационерите на 30.11.2023 г.

**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 - 31.12.2023 г. в този доклад са от консолидираните финансови отчети на Емитента.

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

Към 31.12.2023 г. активите на ЕКИП-98 ХОЛДИНГ АД нарастват със 189 хил. лв. (0,27%) спрямо третото тримесечие на 2023 г. като достигат до 70 370 хил. лв.

През отчетния период се наблюдава нарастване на нетекущите активи с 1 467 хил.лв. (4,12%), които към края на годината достигат до 37 045 хил.лв. Ръстът се дължи на нарастването на стойността на инвестиционните имоти на групата на Екип-98 Холдинг с 1 509 хил.лв. (4,32%).

Наблюдаваното през предходното тримесечие намаление на текущите активи на групата се запазва и през последното тримесечие на годината. Краткотрайните активи бележат спад за тримесечието с 1 278 хил.лв. (3,69%) и достигат до 33 325 хил. лв. към 31.12.2023 г. Намаление се наблюдава при вземанията по предоставени търговски заеми, които от 9 337 хил. лв. към 30.09.2023 г., достигат до 8 052 хил.лв. към края на 2023 г. (-13,76%) и при вземанията от доставчици и клиенти – спад с 180 хил. лв. (-5,51%), достигайки до 3 085 хил. лв.

ПОКАЗАТЕЛИ	31.12.2023 г.		30.09.2023 г.		изменение	
	хил. лв.	%	хил. лв.	%	хил. лв.	%
<b>НЕТЕКУЩИ АКТИВИ, в т.ч.</b>	<b>37 045</b>	<b>52.64%</b>	<b>35 578</b>	<b>50.69%</b>	<b>1 467</b>	<b>4.12%</b>
Сгради, конструкции, съоръжения и оборудване	464	0.66%	506	0.72%	-42	-8.30%
Инвестиционни имоти	36 446	51.79%	34 937	49.78%	1 509	4.32%
Нетекущи финансови активи	10	0.01%	10	0.01%	0	0.00%
Активи по отсрочени данъци	125	0.18%	125	0.18%	0	0.00%
<b>ТЕКУЩИ АКТИВИ, в т.ч.</b>	<b>33 325</b>	<b>47.36%</b>	<b>34 603</b>	<b>49.31%</b>	<b>-1 278</b>	<b>-3.69%</b>
Вземания от клиенти и доставчици	3 085	4.38%	3 265	4.65%	-180	-5.51%
Предоставени аванси	3 464	4.92%	3 413	4.86%	51	1.49%
Вземания по предоставени търговски заеми	8 052	11.44%	9 337	13.30%	-1 285	-13.76%
Краткосрочни финансови активи	18 508	26.30%	18 476	26.33%	32	0.17%
Парични средства	216	0.31%	112	0.16%	104	92.86%
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>	<b>70 370</b>	<b>100.00%</b>	<b>70 181</b>	<b>100.00%</b>	<b>189</b>	<b>0.27%</b>

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

Към 31.12.2023 г. собствения капитал на ЕКИП-98 ХОЛДИНГ АД нараства с 1 382 хил.лв (6,01%) и достига до 24 390 хил. лв. Отчетената за периода печалба на Групата е в размер на 2 125 хил. лв. и спрямо предходното тримесечие бележи ръст от 186 % (1 382 хил.лв.)

Към 31.12.2023 г. пасивите на Дружеството са в размер на 45 980 хил. лв. и намаляват с 1 193 хил. лв. (2,53%) спрямо предходния период. Нетекущите пасиви са в размер на 29 994 хил. лв. и бележат спад с 5,85% (1 864 хил. лв.). Текущите задължения нарастват за периода с 671 хил. лв. от 15 315 хил. лв. към 30 септември 2023 г. до 15 986 хил. лв. към 31 декември 2023 г. или с 4,38%.



ПОКАЗАТЕЛИ	31.12.2023		30.09.2023		Изменение	
	хил.лв.	%	хил.лв.	%	хил.лв.	%
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ, в т.ч.</b>	<b>24 390</b>	<b>34.66%</b>	<b>23 008</b>	<b>32.78%</b>	<b>1 382</b>	<b>6.01%</b>
Акционерен капитал	780	1.11%	780	1.11%	0	0.00%
Резерви	10 764	15.30%	10 765	15.34%	-1	-0.01%
Неразпределена печалба	10 721	15.24%	10 720	15.27%	1	0.01%
Текуща печалба	2 125	3.02%	743	1.06%	1 382	186.00%
<b>НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ, в т.ч.</b>	<b>29 994</b>	<b>42.62%</b>	<b>31 858</b>	<b>45.39%</b>	<b>-1 864</b>	<b>-5.85%</b>
Задължения по получени заеми от банки и небанкови финансови институции	13 998	19.89%	15 862	22.60%	-1 864	-11.75%
Задължения по облигационни заеми	15 000	21.32%	15 000	21.37%	0	0.00%
Пасиви по отсрочени данъци	996	1.42%	996	1.42%	0	0.00%
<b>ТЕКУЩИ ПАСИВИ, в т.ч.</b>	<b>15 986</b>	<b>22.72%</b>	<b>15 315</b>	<b>21.82%</b>	<b>671</b>	<b>4.38%</b>
Текуща част от нетекущите задължения	118	0.17%	333	0.47%	-215	-64.56%
Задължения по получени търговски заеми	6 670	9.48%	5 517	7.86%	1 153	20.90%
Задължения към доставчици и клиенти	5 939	8.44%	6 205	8.84%	-266	-4.29%
Получени аванси	3 256	4.63%	3 256	4.64%	0	0.00%
Задължения към осигурителни предприятия	3	0.00%	4	0.01%	-1	-25.00%
<b>ОБЩО ПАСИВИ</b>	<b>45 980</b>	<b>65.34%</b>	<b>47 173</b>	<b>67.22%</b>	<b>-1 193</b>	<b>-2.53%</b>
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ и ПАСИВИ</b>	<b>70 370</b>	<b>100.00%</b>	<b>70 181</b>	<b>100.00%</b>	<b>189</b>	<b>0.27%</b>

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

Приходите от дейността на Групата за 2023 г., съгласно консолидирания финансов отчет за четвъртото тримесечие на 2023 г. са в размер на 1 882 хил. лв., при отчетени през същия период на 2022 г. 1 991 хил. лв. или намаление със 109 хил. лв. (5,47%). Разходите за дейността на Групата към 31.12.2023 г. са в размер на 1 255 хил.лв. при отчетени за същия период на 2022 г. 1 219 хил.лв., т.е. наблюдава се ръст от 36 хил.лв (2,95%). Резултатът от финансовата дейност на Групата за 2023 г. е положителен в размер на 1 549 хил. лв., което е с 376 хил.лв. (32,05%) повече от резултата от финансова дейност за 2022 г.

По данни от консолидирания отчет на Екип-98 Холдинг АД към 31.12.2023 година, реализираният нетен положителен финансов резултат за периода е в размер на 2 125 хиляди лева, спрямо печалба в размер на 1 795 хиляди лева за съпоставимия период на 2022 година (нарастване с 18.38%). Общият всеобхватен доход за периода е в размер на 2 322 хил. лв., спрямо 1 859 хил. лв. за съпоставимия период на 2022 година.

Показатели	31.12.2023	31.12.2022	Изменение	
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	%
<b>Приходи от дейността</b>	<b>1 882</b>	<b>1 991</b>	<b>-109</b>	<b>-5.47%</b>
<b>Разходи за дейността, в т.ч.</b>	<b>(1 255)</b>	<b>(1 219)</b>	<b>36</b>	<b>2.95%</b>



Разходи за материали	(13)	(8)	5	62.50%
Разходи за външни услуги	(799)	(848)	-49	-5.78%
Разходи за амортизация	(199)	(162)	37	22.84%
Разходи за персонала	(144)	(109)	35	32.11%
Други разходи	(100)	(92)	8	8.70%
<b>Финансови приходи и разходи, в т.ч.</b>	<b>1 549</b>	<b>1 173</b>	<b>376</b>	<b>32.05%</b>
Приходи от лихви	571	1 266	-695	-54.90%
Разходи за лихви	(1 759)	(1 150)	609	52.96%
Положителни разлики от операции с финансови активи и инструменти	1 492	335	1 157	345.37%
Отрицателни разлики от операции с финансови активи и инструменти	(2)	(16)	-14	-87.50%
Други финансови приходи	1 509	1 679	-170	-10.13%
Други финансови разходи	(262)	(941)	-679	-72.16%
<b>Печалба/загуба за периода преди данъчно облагане</b>	<b>2 176</b>	<b>1 945</b>	<b>231</b>	<b>11.88%</b>
<b>Разходи за данъци</b>	<b>(51)</b>	<b>(150)</b>		
<b>Нетна печалба/загуба за периода</b>	<b>2 125</b>	<b>1 795</b>	<b>330</b>	<b>18.38%</b>
<b>Друг всеобхватен доход за годината нетно от данъци</b>	<b>197</b>	<b>64</b>	<b>133</b>	<b>207.81%</b>
<b>Общ всеобхватен доход за периода</b>	<b>2 322</b>	<b>1 859</b>	<b>463</b>	<b>24.91%</b>

#### 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	Q4'2023	Q3'2023	Q2'2023	Q1'2023	Q4'2022
Обща ликвидност	2.0846	2.2594	2.086	2.6942	2.6334
Бърза ликвидност	2.0846	2.2594	2.086	2.6942	2.6334
Незабавна ликвидност	1.1713	1.2137	1.1302	1.2029	1.22

#### e. Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q4'2023	Q3'2023	Q2'2023	Q1'2023	Q4'2022
Дългосрочен дълг/Активи	0.4262	0.4539	0.4442	0.4548	0.454
Общ дълг/Активи	0.6534	0.6722	0.6865	0.6818	0.6874
Общ дълг/Собствен капитал	1.8852	2.0503	2.1900	2.1430	2.1993
Общо активи/Собствен капитал	2.8852	3.0503	3.1900	3.1430	3.1993



**ЮГ МАРКЕТ ЕАД**

ЛИЦЕНЗИРАН ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК

гр. Пловдив, ул. Колю Фичето 7-а, ет.1, тел. 032 625 401, [www.ugmarket.com](http://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.

27.03.2024 г.

За Юг Маркет ЕАД:

Теодора Якимова-Дренска  
Изпълнителен директор

Валентина Тончева  
Прокурист