



ЮГ МАРКЕТ ЕАД

ЛИЦЕНЗИРАН ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК

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

Изх.№ 51/27.03.2024 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,
27.03.2024 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: 01.10.2023 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 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 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 84,21 %. 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 1,04. Условието не 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 1,85. 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. Емитентът спазва два от 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. първоначално е сключена застраховка „Облигационни емисии“ със ЗАД „Армеец“, ЕИК 121076907 в полза на Юг Маркет, в качеството му на довереник на облигационерите, за обща рискована 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. 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.

На проведеното на 01.08.2023 г. общо събрание на облигационерите е взето решение за освобождаване на застраховката 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 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, 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 е настъпило лихвено плащане по облигационната емисия, което е изплатено на падежната дата.

5. Финансово състояние на емитента на облигациите.

Основната дейност на КЕЙ БИ АГРО ИНДЪСТРИ ЕАД е управление и развитие на недвижима 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 - 31.12.2023 г. в този доклад са от консолидираните финансови отчети на Емитента.

а. Анализ на активите на КЕЙ БИ АГРО ИНДЪСТРИ ЕАД

Към 31.12.2023 г. активите на групата на КЕЙ БИ АГРО ИНДЪСТРИ ЕАД нарастват с 3 484 хил. лв. спрямо края на предходното тримесечие като достигат до 51 713 хил. лв. Промяната се дължи изцяло на нарастване на стойността на текущите активи на групата, които за последното тримесечие на 2023 г. нарастват със 113,08% и достигат до 6 565 хил.лв. като формират дял от 12,7 % от активите на групата към 31.12.2023 г. Нетекущите активи на групата са в размер на 45 148 хил. лв. и остават без промяна за периода.

ПОКАЗАТЕЛИ	31.12.2023 г.		30.09.2023 г.		изменение	
	хил. лв.	%	хил. лв.	%	хил. лв.	%
НЕТЕКУЩИ АКТИВИ, в т.ч.	45 148	87.30%	45 148	93.61%	0	0.00%
Инвестиционни имоти	45 148	87.30%	45 148	93.61%	0	0.00%
ТЕКУЩИ АКТИВИ, в т.ч.	6 565	12.70%	3 081	6.39%	3 484	113.08%
Търговски и други вземания	6 452	12.48%	3 075	6.38%	3 377	109.82%
Парични средства	113	0.22%	6	0.01%	107	1783.33%
ОБЩО АКТИВИ	51 713	100.00%	48 229	100.00%	3 484	7.22%

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



Към 31.12.2023 г. собственият капитал, принадлежащ на групата на КЕЙ БИ АГРО ИНДЪСТРИ ЕАД нараства спрямо края на третото тримесечие на 2023 г. с 2 257 хил. лв (41,25%) и достига до 7 729 хил. лв. Отчетената за периода печалба на Групата е в размер на 115 хил. лв. и спрямо предходното тримесечие бележи спад от 42 хил. лв.

Към 31.12.2023 г. пасивите на Дружеството са в размер на 43 546 хил. лв. и нарастват с 1 227 хил. лв. (2,9%) спрямо предходния период. Нетекущите пасиви са в размер на 40 000 хил. лв., формирани изцяло от емитирания облигационен заем и остават без промяна спрямо предходния отчетен период. Текущите задължения нарастват за периода с 52,91% от 2 319 хил. лв. към 30 септември 2023 г. до 3 546 хил. лв. към 31 декември 2023 г.

ПОКАЗАТЕЛИ	31.12.2023		30.09.2023		Изменение	
	хил.лв.	%	хил.лв.	%	хил.лв.	%
СОБСТВЕН КАПИТАЛ, ПРИНАДЛЕЖАЩ НА ГРУПАТА, в т.ч.	7 729	14.95%	5 472	11.35%	2 257	41.25%
Основен капитал	10000	19.34%	10000	20.73%	0	0.00%
Невнесен капитал			-2300		2 300	-100.00%
Непокрита загуба	-2 386	-4.61%	-2 385	-4.95%	-1	0.04%
Текуща печалба	115	0.22%	157	0.33%	-42	-26.75%
МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ	438	0.85%	438	0.91%	0	0.00%
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	8 167	15.79%	5 910	12.25%	2 257	38.19%
НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ, в т.ч.	40 000	77.35%	40 000	82.94%	0	0.00%
Задължения по облигационни заеми	40 000	77.35%	40 000	82.94%	0	0.00%
ТЕКУЩИ ПАСИВИ, в т.ч.	3 546	6.86%	2 319	4.81%	1 227	52.91%
Текущи задължения	35	0.07%	36	0.07%	-1	-2.78%
Други	3 511	6.79%	2 283	4.73%	1 228	53.79%
ОБЩО ПАСИВИ	43 546	84.21%	42 319	87.75%	1 227	2.90%
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ, МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ И ПАСИВИ	51 713	100.00%	48 229	100.00%	3 484	7.22%

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

Приходите от дейността на КЕЙ БИ АГРО ИНДЪСТРИ ЕАД за 2023 г., съгласно консолидирания финансов отчет за четвъртото тримесечие на 2023 г. са в размер на 1 078 хил. лв., при отчетени през същия период на 2022 г. 3 900 хил. лв., т.е. налице е спад от 72,36%. Разходите за дейността на Групата към 31.12.2023 г. са в размер на 504 хил.лв., при отчетени за същия период на 2022 г. 201 хил.лв., или се наблюдава нарастване с 303 хил.лв (150,75%). Резултатът от финансовата дейност на Групата на КЕЙ БИ АГРО ИНДЪСТРИ ЕАД за 2023 г. е отрицателен в размер на 459 хил. лв., при отчетена загуба от финансова дейност за 2022 г. в размер на 3 381 хил. лв.

По данни от консолидирания отчет на КЕЙ БИ АГРО ИНДЪСТРИ ЕАД към 31.12.2023 година, реализираният нетен положителен финансов резултат за периода е в размер на 115 хиляди лева, спрямо печалба в размер на 318 хиляди лева за съпоставимия период на 2022 година.

Показатели	31.12.2023	31.12.2022	Изменение	
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	%
Приходи от дейността	1 078	3 900	-2 822	-72.36%
Разходи за дейността, в т.ч.	(504)	(201)	303	150.75%
Разходи за външни услуги	(350)	(128)	222	173.44%



Други разходи	(154)	(73)	81	110.96%
Финансови приходи и разходи, в т.ч.	(459)	(3 381)	2 922	-86.42%
Приходи от лихви		216	-216	-100.00%
Разходи за лихви	(2 855)		2 855	
Други финансови приходи	2 396		2 396	
Други финансови разходи		(3 597)	-3 597	-100.00%
Печалба/загуба за периода преди данъчно облагане	115	318	-203	-63.84%
Разходи за данъци				
Нетна печалба/загуба за периода	115	318	-203	-63.84%

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	Q4'2023	Q3'2023
Обща ликвидност	1.8514	1.3286
Бърза ликвидност	1.8514	1.3286
Незабавна ликвидност	0.0319	0.0026

е. Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q4'2023	Q3'2023
Дългосрочен дълг/Активи	0.7735	0.8294
Общ дълг/Активи	0.8421	0.8775
Общ дълг/Собствен капитал	5.3319	7.1606
Общо активи/Собствен капитал	6.3319	8.1606

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