



ЮГ МАРКЕТ ЕАД

ЛИЦЕНЗИРАН ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК

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

Изм.№ 123/26.06.2024 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.

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: 01.01.2024 г. - 31.03.2024 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 31.03.2024 г. за изпълнение на задълженията на Емитента по условията на емисията
- Финансови отчети на емитента към 31.03.2024 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 31.03.2024 г. съотношението Пасиви/Активи на Дружеството е 65,36 %. 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 31.03.2024 г. коефициентът Покритие на разходите за лихви на Дружеството е 1.11. 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 31.03.2024 г. коефициентът на текуща ликвидност на Дружеството е 2,13. 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 31.03.2024 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. 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 31.03.2024 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, 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.

През разглеждания в доклада период няма настъпили лихвени и/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 - 31.03.2024 г. в този доклад са от консолидираните финансови отчети на Емитента.

а. Анализ на активите на ЕКИП-98 ХОЛДИНГ АД

Към 31.03.2024 г. активите на ЕКИП-98 ХОЛДИНГ АД намаляват с 394 хил. лв. (0,56%) спрямо края на 2023 г. като достигат до 69 366 хил. лв.

През отчетния период се наблюдава спад на нетекущите активи с 43 хил.лв. (0,12%), които към края първото тримесечие на 2024 г. достигат до 37 307 хил.лв. Спадът се дължи изцяло на намаляване на стойността на инвестиционните имоти на групата на Екип-98 Холдинг.

Наблюдаваното през предходното тримесечие намаление на текущите активи на групата се запазва и през първото тримесечие на годината. Краткотрайните активи бележат спад за тримесечието с 351 хил.лв. (1.08%) и достигат до 32 059 хил. лв. към 31.03.2024 г. Намаление се наблюдава при вземанията от клиенти и доставчици – спад със 156 хил. лв. (73,93%) и при вземанията по предоставени търговски заеми с 413 хил. лв. (4,12%). През разглеждания период предоставените аванси нарастват с 32 хил.лв, като достигат до 2 880 хил. лв., а паричните средства нарастват със 186 хил.лв. (86,11%) като към 31.03.2024 г. достигат до 402 хил.лв.

ПОКАЗАТЕЛИ	31.03.2024 г.		31.12.2023 г.		изменение	
	хил. лв.	%	хил. лв.	%	хил. лв.	%
НЕТЕКУЩИ АКТИВИ, в т.ч.	37 307	53.78%	37 350	53.54%	-43	-0.12%
Сгради, конструкции, съоръжения и оборудване	421	0.61%	464	0.67%	-43	-9.27%
Инвестиционни имоти	36 646	52.83%	36 646	52.53%	0	0.00%
Нетекущи финансови активи	10	0.01%	10	0.01%	0	0.00%
Активи по отсрочени данъци	230	0.33%	230	0.33%	0	0.00%
ТЕКУЩИ АКТИВИ, в т.ч.	32 059	46.22%	32 410	46.46%	-351	-1.08%
Вземания от клиенти и доставчици	55	0.08%	211	0.30%	-156	-73.93%
Предоставени аванси	2 880	4.15%	2 848	4.08%	32	1.12%
Вземания по предоставени търговски заеми	9 615	13.86%	10 028	14.38%	-413	-4.12%
Краткосрочни финансови активи	19 107	27.55%	19 107	27.39%	0	0.00%
Парични средства	402	0.58%	216	0.31%	186	86.11%
ОБЩО АКТИВИ	69 366	100.00%	69 760	100.00%	-394	-0.56%

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

Към 31.03.2024 г. собствения капитал на ЕКИП-98 ХОЛДИНГ АД намалява с 44 хил. лв. (0.18%) и достига до 24 031 хил. лв.

Към 31.03.2024 г. пасивите на Дружеството са в размер на 45 335 хил. лв. и намаляват с 350 хил. лв. (0.77%) спрямо предходния период. Нетекущите пасиви са в размер на 30 298 хил. лв. и остават без



промяна. Текущите задължения намаляват за периода с 350 хил. лв. от 15 387 хил. лв. към 31 декември 2023 г. до 15 037 хил. лв. към 31.03.2024 г. или с 2,27%.

ПОКАЗАТЕЛИ	31.03.2024		31.12.2023		Изменение	
	хил.лв.	%	хил.лв.	%	хил.лв.	%
СОБСТВЕН КАПИТАЛ, в т.ч.	24 031	34.64%	24 075	34.51%	-44	-0.18%
Акционерен капитал	796	1.15%	780	1.12%	16	2.05%
Резерви	11 052	15.93%	10 764	15.43%	288	2.68%
Неразпределена печалба	12 141	17.50%	11 559	16.57%	582	5.04%
Текуща печалба	42	0.06%	972	1.39%	-930	-95.68%
НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ, в т.ч.	30 298	43.68%	30 298	43.43%	0	0.00%
Задължения по получени заеми от банки и небанкови финансови институции	13 998	20.18%	13 998	20.07%	0	0.00%
Задължения по облигационни заеми	15 000	21.62%	15 000	21.50%	0	0.00%
Пасиви по отсрочени данъци	1 300	1.87%	1 300	1.86%	0	0.00%
ТЕКУЩИ ПАСИВИ, в т.ч.	15 037	21.68%	15 387	22.06%	-350	-2.27%
Текуща част от нетекущите задължения	331	0.48%	107	0.15%	224	209.35%
Задължения по получени търговски заеми	6 123	8.83%	6 681	9.58%	-558	-8.35%
Задължения към доставчици и клиенти	5 317	7.67%	5 340	7.65%	-23	-0.43%
Получени аванси	3 256	4.69%	3 256	4.67%	0	0.00%
Задължения към персонала	7	0.01%		0.00%	7	-
Задължения към осигурителни предприятия	3	0.00%	3	0.00%	0	0.00%
ОБЩО ПАСИВИ	45 335	65.36%	45 685	65.49%	-350	-0.77%
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ и ПАСИВИ	69 366	100.00%	69 760	100.00%	-394	-0.56%

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

Приходите от дейността на Групата за 2024 г., съгласно консолидирания финансов отчет за първото тримесечие на 2024 г. са в размер на 590 хил. лв., при отчетени през същия период на 2023 г. 472 хил. лв. или увеличение със 118 хил. лв. (25%). Разходите за дейността на Групата към 31.03.2024 г. са в размер на 442 хил.лв. при отчетени за същия период на 2023 г. 369 хил.лв., т.е. наблюдава се ръст от 73 хил.лв (19.78%). Резултатът от финансовата дейност на Групата за първото тримесечие на 2024 г. е отрицателен в размер на -106 хил. лв., което е с 220 хил.лв. (192.98%) по-малко от резултата от финансова дейност за съпоставимия период на 2023 г.

По данни от консолидирания отчет на Екип-98 Холдинг АД към 31.03.2024 година, реализираният нетен положителен финансов резултат за периода е в размер на 42 хиляди лева, спрямо печалба в размер на 217 хиляди лева за съпоставимия период на 2023 година (намаление с 80,65%).



Показатели	31.03.2024	31.03.2023	Изменение	
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	%
Приходи от дейността	590	472	118	25.00%
Разходи за дейността, в т.ч.	(442)	(369)	73	19.78%
Разходи за материали	(3)		3	-
Разходи за външни услуги	(254)	(225)	29	12.89%
Разходи за амортизация	(50)	(30)	20	66.67%
Разходи за персонала	(37)	(33)	4	12.12%
Други разходи	(98)	(81)	17	20.99%
Финансови приходи и разходи, в т.ч.	(106)	114	-220	-192.98%
Приходи от лихви	138	154	-16	-10.39%
Разходи за лихви	(396)	(378)	18	4.76%
Положителни разлики от операции с финансови активи и инструменти	29	346	-317	-91.62%
Други финансови приходи	131		131	-
Други финансови разходи	(8)	(8)	0	0.00%
Печалба/загуба за периода преди данъчно облагане	42	217	-175	-80.65%
Разходи за данъци	-	-	-	-
Нетна печалба/загуба за периода	42	217	-175	-80.65%

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	Q1'2024	Q4'2023
Обща ликвидност	2.1320	2.1063
Бърза ликвидност	2.1320	2.1063
Незабавна ликвидност	1.2974	1.2558

е. Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q1'2024	Q4'2023
Дългосрочен дълг/Активи	0.4368	0.4343
Общ дълг/Активи	0.6536	0.6549
Общ дълг/Собствен капитал	1.8865	1.8976
Общо активи/Собствен капитал	2.8865	2.8976



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.

26.06.2024 г.

За Юг Маркет ЕАД:

Теодора Якимова-Дренска
Изпълнителен директор

Валентина Тончева
Прокурист