



**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.№ 277/23.12.2024 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: 01.07.2024 г. - 30.09.2024 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 30.09.2024 г. за изпълнение на задълженията на Емитента по условията на емисията
- Финансови отчети на емитента към 30.09.2024 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 30.09.2024 г. съотношението Пасиви/Активи на Дружеството е 65 %. 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 30.09.2024 г. коефициентът Покритие на разходите за лихви на Дружеството е 1,31. 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 30.09.2024 г. коефициентът на текуща ликвидност на Дружеството е 2,19. 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 30.09.2024 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 30.09.2024 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 - 30.09.2024 г. в този доклад са от консолидираните финансови отчети на Емитента.

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

Към 30.09.2024 г. активите на групата на ЕКИП-98 ХОЛДИНГ АД намаляват с 283 хил. лв. (0,41%) спрямо края на второто тримесечие на 2024 г. като достигат до 68 764 хил. лв. Намаление се наблюдава както при текущите, така и при нетекущите активи на групата.

Нетекущите активи намаляват с 39 хил. лв. и към 30.09.2024 те са в размер на 37 270 хил.лв., формирайки дял от 54,20% от активите. Текущите активи на ЕКИП-98 ХОЛДИНГ АД през третото тримесечие на 2024 г. намаляват с 244 хил. лв. (0,77%) и достигат до 31 494 хил.лв. като формират дял от 45,80 % от активите на групата към 30.09.2024 г. Отчетено е намаление при вземанията по предоставени търговски заеми (с 317 хил. лв.) и паричните средства (със 74 хил. лв.). Вземанията от доставчици и клиенти през третото тримесечие нарастват със 147 хил. лв. (51,94%).

ПОКАЗАТЕЛИ	30.09.2024 г.		30.06.2024 г.		изменение	
	хил. лв.	%	хил. лв.	%	хил. лв.	%
<b>НЕТЕКУЩИ АКТИВИ, в т.ч.</b>	<b>37 270</b>	<b>54,20%</b>	<b>37 309</b>	<b>54,03%</b>	<b>-39</b>	<b>-0,10%</b>
Имоти, машини, съоръжения и оборудване	384	0,56%	423	0,61%	-39	-9,22%
Инвестиционни имоти	36 646	53,29%	36 646	53,07%	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%
<b>ТЕКУЩИ АКТИВИ, в т.ч.</b>	<b>31 494</b>	<b>45,80%</b>	<b>31 738</b>	<b>45,97%</b>	<b>-244</b>	<b>-0,77%</b>
Вземания от клиенти и доставчици	430	0,63%	283	0,41%	147	51,94%
Предоставени аванси	916	1,33%	916	1,33%	0	0,00%
Вземания по предоставени търговски заеми	8 903	12,95%	9 220	13,35%	-317	-3,44%
Краткосрочни финансови активи	20 738	30,16%	20 738	30,03%	0	0,00%
Парични средства	507	0,74%	581	0,84%	-74	-12,74%
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>	<b>68 764</b>	<b>100,00%</b>	<b>69 047</b>	<b>100,00%</b>	<b>-283</b>	<b>-0,41%</b>

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

Към 30.09.2024 г. собственият капитал на ЕКИП-98 ХОЛДИНГ АД намалява със 148 хил. лв. (0,61%) и достига до 24 068 хил. лв.

Към 30.09.2024 г. пасивите на Дружеството са в размер на 44 696 хил. лв. и намаляват със 135 хил. лв. (0,30) спрямо предходния период. Намалението се дължи изцяло на намаляване на стойността на текущите задължения, които от 14 533 хил. лв. към 30.06.2024 г. достигат до 14 398 хил. лв. към 30.09.2024 г. Нетекущите пасиви остават без промяна за отчетното тримесечие и са в размер на 30 298 хил. лв.



ПОКАЗАТЕЛИ	30.09.2024 г.		30.06.2024 г.		Изменение	
	хил.лв.	%	хил.лв.	%	хил.лв.	%
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ, в т.ч.</b>	<b>24 068</b>	<b>35,00%</b>	<b>24 216</b>	<b>35,07%</b>	<b>-148</b>	<b>-0,61%</b>
Акционерен капитал	796	1,16%	796	1,15%	0	0,00%
Резерви	11 052	16,07%	11 052	16,01%	0	0,00%
Неразпределена печалба	12 141	17,66%	12 141	17,58%	0	0,00%
Текуща печалба	79	0,11%	227	0,33%	-148	-65,20%
<b>НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ, в т.ч.</b>	<b>30 298</b>	<b>44,06%</b>	<b>30 298</b>	<b>43,88%</b>	<b>0</b>	<b>0,00%</b>
Задължения по получени заеми от банки и небанкови финансови институции	13 998	20,36%	13 998	20,27%	0	0,00%
Задължения по облигационни заеми	15 000	21,81%	15 000	21,72%	0	0,00%
Пасиви по отсрочени данъци	1 300	1,89%	1 300	1,88%	0	0,00%
<b>ТЕКУЩИ ПАСИВИ, в т.ч.</b>	<b>14 398</b>	<b>20,94%</b>	<b>14 533</b>	<b>21,05%</b>	<b>-135</b>	<b>-0,93%</b>
Текуща част от нетекущите задължения	332	0,48%	106	0,15%	226	213,21%
Задължения по получени търговски заеми	5 191	7,55%	5 656	8,19%	-465	-8,22%
Задължения към доставчици и клиенти	5 610	8,16%	5 333	7,72%	277	5,19%
Получени аванси	3 256	4,74%	3 256	4,72%	0	0,00%
Задължения към персонала	6	0,01%	6	0,01%	0	0,00%
Задължения към осигурителни предприятия	3	0,00%	3	0,00%	0	0,00%
Приходи за бъдещи периоди		0,00%	173		-173	-100,00%
<b>ОБЩО ПАСИВИ</b>	<b>44 696</b>	<b>65,00%</b>	<b>44 831</b>	<b>64,93%</b>	<b>-135</b>	<b>-0,30%</b>
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ и ПАСИВИ</b>	<b>68 764</b>	<b>100,00%</b>	<b>69 047</b>	<b>100,00%</b>	<b>-283</b>	<b>-0,41%</b>

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

Приходите от дейността на Групата за деветте месеца на 2024 г., съгласно консолидирания финансов отчет, са в размер на 1 811 хил. лв., при отчетени през същия период на предходната година 1 492 хил. лв. или наблюдаваме увеличение с 319 хил. лв. (21,38%). Разходите за дейността на Групата към 30.09.2024 г. са в размер на 1 200 хил.лв. при отчетени за същия период на 2023 г. 1 145 хил.лв., т.е. наблюдава се ръст от 55 хил.лв. (4,80%). Резултатът от финансовата дейност на Групата за третото тримесечие на 2024 г. е отрицателен в размер на 532 хил. лв., при отчетена печалба от финансова дейност в размер на 396 хил.лв. за съпоставимия период на 2023 г.

По данни от консолидирания отчет на Екип-98 Холдинг АД към 30.09.2024 година, реализираният нетен финансов резултат за периода е печалба в размер на 79 хиляди лева, спрямо печалба в размер на 743 хиляди лева за съпоставимия период на 2023 година (намаление с 89,37%).



Показатели	30.09.2024 г.	30.09.2023 г.	Изменение	
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	%
<b>Приходи от дейността</b>	<b>1 811</b>	<b>1 492</b>	<b>319</b>	<b>21,38%</b>
<b>Разходи за дейността, в т.ч.</b>	<b>(1 200)</b>	<b>(1 145)</b>	<b>55</b>	<b>4,80%</b>
Разходи за материали	(6)	(10)	-4	-40,00%
Разходи за външни услуги	(841)	(781)	60	7,68%
Разходи за амортизация	(131)	(149)	-18	-12,08%
Разходи за персонала	(114)	(106)	8	7,55%
Други разходи	(108)	(99)	9	9,09%
<b>Финансови приходи и разходи, в т.ч.</b>	<b>(532)</b>	<b>396</b>	<b>-928</b>	<b>-234,34%</b>
Приходи от лихви	436	438	-2	-0,46%
Разходи за лихви	(1 371)	(1 342)	29	2,16%
Положителни разлики от операции с финансови активи и инструменти	122	1 437	-1 315	-91,51%
Отрицателни разлики от операции с финансови активи и инструменти	(58)		58	-
Други финансови приходи	389		389	-
Други финансови разходи	(50)	(137)	-87	-63,50%
<b>Печалба/загуба за периода преди данъчно облагане</b>	<b>79</b>	<b>743</b>	<b>-664</b>	<b>-89,37%</b>
<b>Разходи за данъци</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,00%</b>
<b>Нетна печалба/загуба за периода</b>	<b>79</b>	<b>743</b>	<b>-664</b>	<b>-89,37%</b>

**д. Анализ на Ликвидността**

Показателите за ликвидност са количествени характеристики на способността на предприятието да изплаща текущите си задължения с краткотрайни активи.

Показатели за ликвидност	30.09.2024 г.	30.06.2024 г.
Обща ликвидност	2,1874	2,1839
Бърза ликвидност	2,1874	2,1839
Незабавна ликвидност	1,4756	1,4669

**е. Анализ на Платежоспособността**

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

Платежоспособност	30.09.2024 г.	30.06.2024 г.
Дългосрочен дълг/Активи	0,4406	0,4388
Общ дълг/Активи	0,6500	0,6493
Общ дълг/Собствен капитал	1,8571	1,8513
Общо активи/Собствен капитал	2,8571	2,8513



**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.

За Юг Маркет ЕАД:

Теодора Якимова-Дренска  
Изпълнителен директор

Валентина Тончева  
Прокурист