



ЮГ МАРКЕТ ЕАД

ЛИЦЕНЗИРАН ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК

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

Изх.№ 77/26.03.2025 г.

**ДО
ОБЛИГАЦИОНЕРИТЕ
ПО ОБЛИГАЦИОННА ЕМИСИЯ
С ISIN КОД: BG2100030241
ЕМИТИРАНА ОТ „СЕВЕРКООП ГЪМЗА 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 „СЕВЕРКООП ГЪМЗА ХОЛДИНГ” АД (ISIN код: BG2100030241, Борсов код: GAMB), 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
Прокурист



ЮГ МАРКЕТ ЕАД

ЛИЦЕНЗИРАН ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК

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

ДОКЛАД

от Юг Маркет ЕАД
в качеството му на Довереник на облигационерите
по емисия корпоративни облигации с емитент „СЕВЕРКООП ГЪМЗА ХОЛДИНГ“ АД,
ISIN код: BG2100030241, борсов код: GAMB
Период: 01.10.2024 г. - 31.12.2024 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 с ISIN код: BG2100030241, емитирани от „СЕВЕРКООП ГЪМЗА ХОЛДИНГ“ АД на 26.06.2024 г.

Документите, въз основа, на които е изготвен този доклад са както следва:

- Отчет към 31.12.2024 г. за изпълнение на задълженията на Емитента по условията на емисията;
- Финансови отчети на емитента към 31.12.2024 г. съгласно форми на отчет, одобрени от Зам. Председателя, ръководещ Управление „Надзор на инвестиционната дейност“ на Комисията за Финансов Надзор и междинния консолидиран финансов отчет по МСС на емитента към 31.12.2024 г.

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 31.12.2024 г. съотношението Пасиви/Активи на Дружеството е 65,29 %. 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 31.12.2024 г. коефициентът Покритие на разходите за лихви на Дружеството е 1,28. 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 0.5.

Към 31.12.2024 г. коефициентът на текуща ликвидност на Дружеството е 3,77. 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.

Дружеството не е поело ангажимент да спазва други финансови съотношения, съгласно 100б, ал. 1, т. 2 и ал.2 от ЗППЦК.

Към 31.12.2024 г. Дружеството спазва и трите показателя, които е поело 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 е сключена застраховка „Облигационни емисии“ със ЗАД „Армеец“, ЕИК 121076907 в полза на Юг Маркет, в качеството му на довереник на облигационерите. 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 в бъдеще 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.

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 26.08.2032 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 31.12.2024 г. застраховката е валидна.

3. Изразходване на средствата от облигационния заем.

Средствата по облигационния заем са изразходвани, съгласно заложеното в Предложението за записване на корпоративни облигации, а именно:

- за придобиване на мажоритарни и миноритарни участия в капитала на търговски дружества – с цел консолидация в групата на емитента, упражняване на значително влияние върху дейността им,
- подобряване на финансовите резултати на холдинговото дружество, портфейлни инвестиции;
- подобряване на капиталовата структура на холдинга и дружествата от негова група, чрез повишаване на възвръщаемостта на собствения капитал за акционерите;
- придобиване на финансови инструменти и активи с цел повишаване на финансовия резултат на холдинговото дружество в средносрочен и дългосрочен план;
- погасяване на падежиращи задължения и оптимизиране на текущи задължения на емитента и дружествата от неговата икономическа група, както и промяна в структурата на пасивите;
- финансиране на дейността на дружествата от неговата икономическа група;



- придобиване на вземания;
- покриване на разходи по емитиране на облигационния заем.

4. Плащания по облигационния заем.

Облигационният заем в размер на 26 млн. лева е издаден от „СЕВЕРКООП ГЪМЗА ХОЛДИНГ“ АД на 26.06.2024 г. за срок от 96 месеца, считано от датата на издаване на емисията, с плаващ лихвен процент равен на сума от 6-месечен EURIBOR + надбавка от 1.25%, но общо не по-малко от 3.00% и не повече от 5.00% 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 21.06.2024 г.

Погасяване на заема: чрез амортизиране;

Начин на амортизация: от четвъртата до осмата година - плащанията по главницата се извършват на 10 равни вноски, всяка на стойност 2 600 000 лева, дължими на датите на всяко 6-месечно лихвено плащане;

Период на амортизационните плащания: 6-месечен, с фиксирана дата на амортизационните плащания, както следва:

26.12.2027 г.,
26.06.2028 г., 26.12.2028 г.,
26.06.2029 г., 26.12.2029 г.,
26.06.2030 г., 26.12.2030 г.,
26.06.2031 г., 26.12.2031 г.,
26.06.2032 г.

Период на лихвено плащане: 6-месечен с фиксирана дата на лихвените плащания, както следва:

26.12.2024 г.,
26.06.2025 г., 26.12.2025 г.,
26.06.2026 г., 26.12.2026 г.,
26.06.2027 г., 26.12.2027 г.,
26.06.2028 г., 26.12.2028 г.,
26.06.2029 г., 26.12.2029 г.,
26.06.2030 г., 26.12.2030 г.,
26.06.2031 г., 26.12.2031 г.,
26.06.2032 г.

Право на лихвено и амортизационно плащане имат лицата, вписани в централния регистър на ценни книжа като облигационери не по-късно от 1 /един/ работен ден преди датата на съответното плащане, съответно 3 /три/ работни дни преди датата на последното лихвено и амортизационно плащане, които съвпадат с датата на падеж на емисията.

През разглеждания в доклада период е настъпил падежът на първото лихвено плащане, което е изплатено на 27.12.2024 г.

5. Финансово състояние на емитента на облигациите.

Предметът на дейност на „СЕВЕРКООП ГЪМЗА ХОЛДИНГ“ АД, съгласно устава на дружеството е придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества; предоставяне на заеми на дружества, в които Холдингът има пряко участие или ги контролира; финансиране на дружества, в които холдинговото дружество участва.

Всички финансови данни към отчетния период 31.12.2024 г. в този доклад са от консолидираните финансови отчети на Емитента.

**а. Анализ на активите на „СЕВЕРКООП ГЪМЗА ХОЛДИНГ“ АД**

Към 31.12.2024 г. активите на групата на „СЕВЕРКООП ГЪМЗА ХОЛДИНГ“ АД намаляват с 1 147 хил. лв. (1,37%) спрямо края на третото тримесечие на 2024 г. като достигат до 82 688 хил. лв. Нетекущите активи на групата намаляват със 165 хил. лв. (0,66%) спрямо 30.09.2024 г. и достигат до 24 829 хил. лв. Текущите активи на „СЕВЕРКООП ГЪМЗА ХОЛДИНГ“ АД през разглежданищ в доклада период намаляват с 982 хил. лв. (1,67%) и достигат до 57 859 хил. лв. като формират дял от 69,97% от активите на групата към 31.12.2024 г.

ПОКАЗАТЕЛИ	31.12.2024 г.		30.09.2024 г.		изменение	
	хил. лв.	%	хил. лв.	%	хил. лв.	%
НЕТЕКУЩИ АКТИВИ, в т.ч.	24 829	30,03%	24 994	29,81%	-165	-0,66%
Имоти, машини, съоръжения и оборудване	629	0,76%	629	0,75%	0	0,00%
Инвестиционни имоти	16 540	20,00%	16 754	19,98%	-214	-1,28%
Търговска репутация	327	0,40%	327	0,39%	0	0,00%
Финансови активи	2 152	2,60%	2 152	2,57%	0	0,00%
Търговски и други вземания	5 181	6,27%	5 119	6,11%	62	1,21%
Разходи за бъдещи периоди		0,00%	13	0,02%	-13	-100,00%
ТЕКУЩИ АКТИВИ, в т.ч.	57 859	69,97%	58 841	70,19%	-982	-1,67%
Материални запаси	292	0,35%	326	0,39%	-34	-10,43%
Търговски и други вземания	24 010	29,04%	17 164	20,47%	6 846	39,89%
Финансови активи	33 257	40,22%	41 082	49,00%	-7 825	-19,05%
Парични средства	282	0,34%	255	0,30%	27	10,59%
Разходи за бъдещи периоди	18	0,02%	14	0,02%	4	28,57%
ОБЩО АКТИВИ	82 688	100,00%	83 835	100,00%	-1 147	-1,37%

б. Анализ на собствения капитал и пасивите на „СЕВЕРКООП ГЪМЗА ХОЛДИНГ“ АД

Към 31.12.2024 г. собственият капитал, принадлежащ на групата на „СЕВЕРКООП ГЪМЗА ХОЛДИНГ“ нараства спрямо края на предходното тримесечие с 637 хил. лв (2,27%) и достига до 28 668 хил. лв. Към 31.12.2024 г. пасивите на Дружеството са в размер на 53 984 хил. лв. и намаляват с 1 784 хил. лв. (3,20%) спрямо предходния период. Нетекущите пасиви са в размер на 38 632 хил. лв. и бележат спад от 3,28% (1 309 хил. лв.). През разглеждания в доклада период се наблюдава намаление и при текущите пасиви на групата с 475 хил. лв. от 15 827 хил. лв. към 30.09.2024 г. до 15 352 хил. лв. към 31.12.2024 г. или с 3,00%.



ПОКАЗАТЕЛИ	31.12.2024		30.9.2024		Изменение	
	хил.лв.	%	хил.лв.	%	хил.лв.	%
СОБСТВЕН КАПИТАЛ, ПРИНАДЛЕЖАЩ НА ГРУПАТА, в т.ч.	28 668	34,67%	28 031	33,44%	637	2,27%
Основен капитал	10 696	12,94%	10 696	12,76%	0	0,00%
Резерви	7 133	8,63%	7 133	8,51%	0	0,00%
Натрупана печалба (загуба)	10 141	12,26%	10 132	12,09%	9	0,09%
Текуща печалба/загуба	698	0,84%	70	0,08%	628	897,14%
МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ	36	0,04%	36	0,04%	0	0,00%
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	28 704	34,71%	28 067	33,48%	637	2,27%
НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ, в т.ч.	38 632	46,72%	39 941	47,64%	-1 309	-3,28%
Задължения по получени заеми от банки и небанкови финансови институции	7 990	9,66%	9 299	11,09%	-1 309	-14,08%
Задължения по облигационни заеми	30 000	36,28%	30 000	35,78%	0	0,00%
Пасиви по отсрочени данъци	642	0,78%	642	0,77%	0	0,00%
ТЕКУЩИ ПАСИВИ, в т.ч.	15 352	18,57%	15 827	18,88%	-475	-3,00%
Текуща част от нетекущите задължения	5900	7,14%	6437	7,68%	-537	-8,34%
Текущи задължения	9 430	11,40%	9 368	11,17%	62	0,66%
Други	22	0,03%	22	0,03%	0	0,00%
ОБЩО ПАСИВИ	53 984	65,29%	55 768	66,52%	-1 784	-3,20%
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ, МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ И ПАСИВИ	82 688	100,00%	83 835	100,00%	-1 147	-1,37%

с. Анализ на приходите и разходите на „СЕВЕРКООП ГЪМЗА ХОЛДИНГ“ АД

Съгласно консолидирания финансов отчет за четвъртото тримесечие на 2024 г., печалбата от основна дейност на групата на „Северкооп Гъмза холдинг“ АД е в размер на 1 376 хил. лв., при отчетена печалба от основна дейност за 2023 г. 1 130 хил. лв., т.е. налице е ръст от 21,77%.

Резултатът от финансовата дейност на Групата на „Северкооп Гъмза холдинг“ АД за 2024 г. е отрицателен в размер на 1 484 хил. лв., при отчетена печалба от финансова дейност за 2023 г. в размер на 435 хил. лв.

По данни от консолидирания отчет на „Северкооп Гъмза холдинг“ АД за четвъртото тримесечие на 2024 г., нетният финансов резултат за периода е печалба в размер на 698 хиляди лева, спрямо печалба в размер на 2 163 хиляди лева за 2023 година. Отчитайки текущия резултат за периода, отнасящ се до неконтролиращо участие, нетният резултат за 2024 г., отнасящ се до притежателите на собствения капитал, е печалба в размер на 662 хил. лв., при отчетена печалба за предходната година в размер на 2 127 хил. лв., т.е. отчетено е намаление в размер на 68,88%.



Показатели	31.12.2024 г.	31.12.2023 г.	Изменение	
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	%
Печалба от основна дейност	1 376	1 130	246	21,77%
Печалба/ (Загуба) от финансова дейност	(1 484)	(435)	-1 919	-441,15%
Резултат от продажба на дъщерно дружество		(135)	-135	-100%
Резултат от операции с инвестиционни имоти	1 562	1 504	58	3,86%
Други приходи	1	8	-7	-87,50%
Разходи за материали	(6)		6	#DIV/0!
Разходи за външни услуги	(383)	(260)	123	47,31%
Разходи за персонала	(275)	(208)	67	32,21%
Други разходи	(93)	(80)	13	16,25%
Печалба преди данъци	698	2 394	-1 696	-70,84%
Изменение на отсрочените данъци, нето		(231)	-231	-100,00%
Печалба за годината	698	2 163	-1 465	-67,73%
Общо всеобхватен доход за периода	698	2 163	-1 465	-67,73%
Общо всеобхватен доход за периода, отнасящ се до:				
Неконтролиращото участие	36	36	0	0,00%
Притежателите на собствения капитал	662	2 127	-1 465	-68,88%

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	31.12.2024	30.9.2024
Обща ликвидност	3,7688	3,7178
Бърза ликвидност	3,7486	3,6963
Незабавна ликвидност	2,1847	2,6118

е. Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	31.12.2024	30.9.2024
Дългосрочен дълг/Активи	0,4672	0,4764
Общ дълг/Активи	0,6529	0,6652
Общ дълг/Собствен капитал	1,8807	1,9870
Общо активи/Собствен капитал	2,8807	2,9870



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.

За Юг Маркет ЕАД:

Теодора Якимова-Дренска
Изпълнителен директор

Валентина Тончева
Прокурист