



ЮГ МАРКЕТ ЕАД

ЛИЦЕНЗИРАН ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК

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

Изх.№ 67/24.03.2025 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



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
ЕКИП-98 ХОЛДИНГ АД,
ISIN код: BG2100013221, борсов код: НЕКВ
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 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 31.12.2024 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

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 62.98 %. 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 2.43. 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 31.12.2024 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 ангажменти. 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 31.12.2024 г. стойностите и на трите показателя са в рамките на поетите от Дружеството ангажменти.

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 рискова 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 31.12.2024 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 е настъпил падежът на четвъртото лихвено плащане, което е изплатено на 25.11.2024 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 лицензи 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 - 31.12.2024 г. в този доклад са от консолидираните финансови отчети на Емитента.

а. Анализ на активите на ЕКИП-98 ХОЛДИНГ АД

Към 31.12.2024 г. активите на групата на ЕКИП-98 ХОЛДИНГ АД нарастват с 1 956 хил. лв. (2,84%) спрямо края на третото тримесечие на 2024 г. като достигат до 70 720 хил. лв. През разглеждания в доклада период нетекущите активи нарастват с 4 383 хил. лв. (предимно за сметка на нарастване на стойността на инвестиционните имоти) и към 31.12.2024 г. те са в размер на 41 653 хил.лв., формирайки дял от 58,90% от активите на групата. Текущите активи на ЕКИП-98 ХОЛДИНГ АД през четвъртото тримесечие на 2024 г. намаляват с 2 427 хил. лв. (7,71%) и достигат до 29 067 хил. лв. като формират дял от 41,10% от активите на групата към 31.12.2024 г. Отчетено е намаление при вземанията по предоставени търговски заеми (с 2 280 хил. лв.) и по предоставени аванси (с 600 хил. лв.), докато нарастване се наблюдава при вземанията от клиенти и доставчици (с 270 хил. лв.), краткосрочните финансови инструменти (с 86 хил. лв.) и при паричните средства с 97 хил. лв.

ПОКАЗАТЕЛИ	31.12.2024 г.		30.09.2024 г.		изменение	
	хил. лв.	%	хил. лв.	%	хил. лв.	%
НЕТЕКУЩИ АКТИВИ, в т.ч.	41 653	58,90%	37 270	54,20%	4 383	11,76%
Имоти, машини, съоръжения и оборудване	354	0,50%	384	0,56%	-30	-7,81%
Инвестиционни имоти	40 870	57,79%	36 646	53,29%	4 224	11,53%
Нетекущи финансови активи	11	0,02%	10	0,01%	1	10,00%
Активи по отсрочени данъци	418	0,59%	230	0,33%	188	81,74%
ТЕКУЩИ АКТИВИ, в т.ч.	29 067	41,10%	31 494	45,80%	-2 427	-7,71%
Вземания от клиенти и доставчици	700	0,99%	430	0,63%	270	62,79%
Предоставени аванси	316	0,45%	916	1,33%	-600	-65,50%
Вземания по предоставени търговски заеми	6 623	9,37%	8 903	12,95%	-2 280	-25,61%
Краткосрочни финансови активи	20 824	29,45%	20 738	30,16%	86	0,41%
Парични средства	604	0,85%	507	0,74%	97	19,13%
ОБЩО АКТИВИ	70 720	100,00%	68 764	100,00%	1 956	2,84%

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

Към 31.12.2024 г. собственият капитал на ЕКИП-98 ХОЛДИНГ АД нараства с 2 115 хил. лв. (8,79%) и достига до 26 183 хил. лв.

Към 31.12.2024 г. пасивите на Дружеството са в размер на 44 537 хил. лв. и намаляват със 159 хил. лв. (0,36%) спрямо предходния отчетен период. Нетекущите пасиви на групата намаляват през периода с 1 447 хил. лв. и към 31.12.2024 г. достигат до 28 851 хил. лв. Промяната се дължи основно на намаляване на нетекущите задължения по получени заеми от кредитни и финансови институции,



които намаляват с 13,69% и към края на 2024 г. достигат 12 081 хил. лв. През четвъртото тримесечие на годината текущите пасиви на групата на ЕКИП-98 ХОЛДИНГ АД нарастват с 1 288 хил. лв. от 14 398 хил. лв. към 30.09.2024 г. до 15 686 хил. лв. към 31.12.2024 г.

ПОКАЗАТЕЛИ	31.12.2024 г.		30.09.2024 г.		Изменение	
	хил.лв.	%	хил.лв.	%	хил.лв.	%
СОБСТВЕН КАПИТАЛ, в т.ч.	26 183	37,02%	24 068	35,00%	2 115	8,79%
Акционерен капитал	796	1,13%	796	1,16%	0	0,00%
Резерви	11 052	15,63%	11 052	16,07%	0	0,00%
Неразпределена печалба	12 141	17,17%	12 141	17,66%	0	0,00%
Текуща печалба	2 194	3,10%	79	0,11%	2 115	2677,22%
НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ, в т.ч.	28 851	40,80%	30 298	44,06%	-1 447	-4,78%
Задължения по получени заеми от банки и небанкови финансови институции	12 081	17,08%	13 998	20,36%	-1 917	-13,69%
Задължения по облигационни заеми	15 000	21,21%	15 000	21,81%	0	0,00%
Пасиви по отсрочени данъци	1 770	2,50%	1 300	1,89%	470	36,15%
ТЕКУЩИ ПАСИВИ, в т.ч.	15 686	22,18%	14 398	20,94%	1 288	8,95%
Текуща част от нетекущите задължения	102	0,14%	332	0,48%	-230	-69,28%
Задължения по получени търговски заеми	6 637	9,38%	5 191	7,55%	1 446	27,86%
Задължения към доставчици и клиенти	5 682	8,03%	5 610	8,16%	72	1,28%
Получени аванси	3 256	4,60%	3 256	4,74%	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%
ОБЩО ПАСИВИ	44 537	62,98%	44 696	65,00%	-159	-0,36%
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ и ПАСИВИ	70 720	100,00%	68 764	100,00%	1956	2,84%

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

Приходите от дейността на Групата за 2024 г., съгласно консолидирания финансов отчет, са в размер на 2 275 хил. лв., при отчетени за предходната година 1 882 хил. лв. или наблюдаваме увеличение с 393 хил. лв. (20,88%). Разходите за дейността на Групата към 31.12.2024 г. са в размер на 1 288 хил. лв. при отчетени за 2023 г. 1 254 хил. лв., т.е. наблюдава се нарастване с 34 хил.лв. (2,71%). Резултатът от финансовата дейност на Групата за 2024 г. е положителен в размер на 1 582 хил. лв., при отчетена печалба от финансова дейност в размер на 596 хил. лв. за 2023 г.

По данни от консолидирания отчет на Екип-98 Холдинг АД към 31.12.2024 година, реализираният нетен финансов резултат за периода е печалба в размер на 2 194 хиляди лева, спрямо печалба в размер на 972 хиляди лева за 2023 година (нарастване със 125,72%).



Показатели	31.12.2024 г.	31.12.2023 г.	Изменение	
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	%
Приходи от дейността	2 275	1 882	393	20,88%
Разходи за дейността, в т.ч.	(1 288)	(1 254)	34	2,71%
Разходи за материали	(8)	(13)	-5	-38,46%
Разходи за външни услуги	(869)	(797)	72	9,03%
Разходи за амортизация	(169)	(199)	-30	-15,08%
Разходи за персонала	(161)	(144)	17	11,81%
Други разходи	(81)	(101)	-20	-19,80%
Финансови приходи и разходи, в т.ч.	1 582	596	986	165,44%
Приходи от лихви	524	563	-39	-6,93%
Разходи за лихви	(1 801)	(1 758)	43	2,45%
Приходи от дивиденди		9	-9	-100,00%
Положителни разлики от операции с финансови активи и инструменти	207	1 233	-1 026	-83,21%
Отрицателни разлики от операции с финансови активи и инструменти	(64)	(2)	62	3100,00%
Отрицателни разлики от промяна на валутни курсове		(2)	-2	-100,00%
Други финансови приходи	4 738	1 740	2 998	172,30%
Други финансови разходи	(2 022)	(1 187)	835	70,35%
Печалба/загуба за периода преди данъчно облагане	2 569	1 224	1 345	109,89%
Разходи за данъци	(375)	(252)	123	48,81%
Нетна печалба/загуба за периода	2 194	972	1 222	125,72%

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	31.12.2024 г.	30.09.2024 г.
Обща ликвидност	1,8531	2,1874
Бърза ликвидност	1,8531	2,1874
Незабавна ликвидност	1,3661	1,4756

е. Анализ на Платежоспособността

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



ЮГ МАРКЕТ ЕАД

ЛИЦЕНЗИРАН ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК

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

Платежоспособност	31.12.2024 г.	30.09.2024 г.
Дългосрочен дълг/Активи	0,4080	0,4406
Общ дълг/Активи	0,6298	0,6500
Общ дълг/Собствен капитал	1,7010	1,8571
Общо активи/Собствен капитал	2,7010	2,8571

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