



ЮГ МАРКЕТ ЕАД

ЛИЦЕНЗИРАН ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК

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

Изх. № 179/27.06.2025 г.

**ДО
ОБЛИГАЦИОНЕРИТЕ
ПО ОБЛИГАЦИОННА ЕМИСИЯ
С ISIN КОД: BG2100039234
ЕМИТИРАНА ОТ „ЕЛЕА КЕПИТЪЛ 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 „ЕЛЕА КЕПИТЪЛ ХОЛДИНГ“ АД (ISIN код: BG2100039234, Борсов код: ECHB), 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 „ЕЛЕА КЕПИТЪЛ ХОЛДИНГ“ АД ,
ISIN код: BG2100039234, борсов код: ECHV
Период: 01.01.2025 г. - 31.03.2025 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: BG2100039234, емитирани от „ЕЛЕА КЕПИТЪЛ ХОЛДИНГ“ АД на 06.12.2023 г.

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

- Отчет към 31.03.2025 г. за изпълнение на задълженията на Емитента по условията на емисията;
- Финансови отчети на емитента към 31.03.2025 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 поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение Пасиви/Активи не по-високо от 97 %;

Към 31.03.2025 г. съотношението Пасиви/Активи на Дружеството е 66,02%. 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 поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношението - Покритие на разходите за лихви не по-ниско от 1.05;

Към 31.03.2025 г. коефициентът Покритие на разходите за лихви на Дружеството е 5,62. Условието е изпълнено.

- **Текуща ликвидност:** Текущата ликвидност се изчислява като общата сума на краткотрайни активи в баланса се разделя на общата сума на краткотрайните пасиви (по консолидиран счетоводен баланс). Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение на текущата ликвидност не по-ниско от 0.50.

Към 31.03.2025 г. коефициентът на текуща ликвидност на Дружеството е 1,08. Условието е изпълнено.

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



Ако наруши 2 или повече от определените финансови съотношения, дружеството се задължава да предприеме незабавни действия в срок до 6 месеца от настъпването на съответното обстоятелство да приведе показателите/ съотношенията в съответствие с изискванията по-горе. 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 не по-късно от 3 месеца от предходното ОСО, 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 първоначално предложената програма е била отхвърлена.

Към 31.03.2025 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.

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 07.02.2032 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 31.03.2025 г. застраховката е валидна.

3. Изразходване на средствата от облигационния заем.

Дружеството е използвало набраните средства от облигационния заем съгласно Предложението за записване на облигации, а именно:

- За придобиване на миноритарни и мажоритарни дялови участия в публични и непублични компании;
- За реструктуриране на дяловите участия и задълженията на холдинга и дъщерните му дружества;
- За увеличение на финансовите активи на дружеството;
- За последващо управление и реализация на участията;
- За погасяване на задължения на дружеството, включително възникнали при емитиране на облигационния заем;

4. Плащания по облигационния заем.

Облигационният заем в размер на 12 млн. евро е издаден от „ЕЛЕА КЕПИТЪЛ ХОЛДИНГ“ АД на 06.12.2023 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%, но общо не по-малко от 3.25% и не повече от 5,25% 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 01.12.2023 г.



Погасяване на заема: чрез амортизиране;

Начин на амортизация: от четвъртата до осмата година – плащанията по главницата се извършват на 10 вноски, първите осем на стойност от 1 000 000 евро, дължими на датите на всяко 6-месечно плащане и за последната година две вноски на стойност 2 000 000 евро;

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

06.06.2027 г.; 06.12.2027 г.;
06.06.2028 г.; 06.12.2028 г.;
06.06.2029 г.; 06.12.2029 г.;
06.06.2030 г.; 06.12.2030 г.;
06.06.2031 г.; 06.12.2031 г.;

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

06.06.2024 г.; 06.12.2024 г.;
06.06.2025 г.; 06.12.2025 г.;
06.06.2026 г.; 06.12.2026 г.;
06.06.2027 г.; 06.12.2027 г.;
06.06.2028 г.; 06.12.2028 г.;
06.06.2029 г.; 06.12.2029 г.;
06.06.2030 г.; 06.12.2030 г.;
06.06.2031 г.; 06.12.2031 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 няма настъпил падеж на лихвени или главнични плащания.

5. Финансово състояние на емитента на облигациите.

Основната дейност на „ЕЛЕА КЕПИТЪЛ ХОЛДИНГ“ АД е инвестиране в търговски дружества, вкл. придобиване, управление и продажба на участия в дружества, извършващи дейност в сферата на възобновяемите енергийни източници. Инвестиране във финансови активи и инструменти, вкл. вземания. Инвестиране в недвижими имоти, с цел продажба и/или отдаване под наем, изграждане и експлоатация на индустриални зони. Финансиране на други дружества, в които дружеството участва и всякакъв друг вид дейност, незабранена от закона. Дейностите, за които се изисква разрешение, се извършват след получаване на необходимото разрешение от надлежния орган.

Всички финансови данни към отчетния период 31.03.2025 г. в този доклад са от консолидираните финансови отчети на Емитента.

а. Анализ на активите на „ЕЛЕА КЕПИТЪЛ ХОЛДИНГ“ АД

Към 31.03.2025 г. активите на групата на „ЕЛЕА КЕПИТЪЛ ХОЛДИНГ“ АД достигат до 174 199 хил. лв. като нарастват с 98 240 хил. лв. (129,33%) спрямо края на 2024 г. През разглеждания в доклада период дружеството майка „ЕЛЕА КЕПИТЪЛ ХОЛДИНГ“ АД придобива 100% от дяловете на „Булагрохим“ ЕООД, чрез което придобива и контрол над дъщерните му дружества „Кей Би Агропродъкс“ ЕООД, „Кей Би Агро Индъстри“ ЕООД и „Голяма Добруджанска Мелница“ ООД. В резултат на сделката през периода се наблюдават съществени промени в структурата на активите на групата.

Нетекущите активи на „ЕЛЕА КЕПИТЪЛ ХОЛДИНГ“ АД нарастват с 97 811 хил. лв. (422,25%) спрямо 31.12.2024 г. и достигат до 120 975 хил.лв. като формират дял от 69,45% от активите на групата. Най-съществено е нарастването при инвестиционните имоти (нарастване с 81 454 хил. лв. до 83 286 хил. лв.) и при имоти, машини, съоръжения и оборудване - с 16 029 хил. лв. до 16 121 хил. лв. През



разглеждания в доклада период текущите активи на „ЕЛЕА КЕПИТЪЛ ХОЛДИНГ“ АД нарастват 429 хил. лв. (0,81%) и достигат до 53 224 хил.лв. като формират дял от 30,55% от активите на групата към 31.03.2025 г.

ПОКАЗАТЕЛИ	31.03.2025 г.		31.12.2024 г.		изменение	
	хил. лв.	%	хил. лв.	%	хил. лв.	%
НЕТЕКУЩИ АКТИВИ, в т.ч.	120 975	69,45%	23 164	30,50%	97 811	422,25%
Имоти, машини, съоръжения и оборудване	16 121	9,25%	92	0,12%	16 029	17422,83%
Инвестиционни имоти	83 286	47,81%	1 832	2,41%	81 454	4446,18%
Нематерислни активи	1	0,00%		0,00%	1	#DIV/0!
Финансови активи	21 538	12,36%	21 193	27,90%	345	1,63%
Разходи за бъдещи периоди		0,00%		0,00%	0	#DIV/0!
Активи по отсрочени данъци	29	0,02%	47	0,06%	-18	-38,30%
ТЕКУЩИ АКТИВИ, в т.ч.	53 224	30,55%	52 795	69,50%	429	0,81%
Материални запаси	107	0,06%	107	0,14%	0	0,00%
Търговски и други вземания	47 740	27,41%	47 248	62,20%	492	1,04%
Финансови активи	5 345	3,07%	5 255	6,92%	90	1,71%
Парични средства	21	0,01%	184	0,24%	-163	-88,59%
Разходи за бъдещи периоди	11	0,01%	1	0,00%	10	1000,00%
ОБЩО АКТИВИ	174 199	100,00%	75 959	100,00%	98 240	129,33%

б. Анализ на собствения капитал и пасивите на „ЕЛЕА КЕПИТЪЛ ХОЛДИНГ“ АД

Към 31.03.2025 г. собственият капитал, принадлежащ на групата на „ЕЛЕА КЕПИТЪЛ ХОЛДИНГ“ АД нараства спрямо края на 2024 г. със 7 016 хил. лв. (13,45%) и достига до 59 186 хил. лв.

В резултат на придобиване на 100% от дяловете на „Булагрохим“ ЕООД, към 31.03.2025 г. пасивите на групата нарастват с 91 224 хил. лв. (383,47%) до 115 013 хил. лв. Към 31.03.2025 г. нетекущите пасиви са в размер на 65 647 хил. лв. и нарастват с 42 274 хил. лв. спрямо предходното тримесечие. Нарастването при задълженията по облигационни заеми е в размер на 40 068 хил. лв. до 63 415 хил. лв., а пасивите по отсрочени данъци нарастват с 2 206 хил. лв. до 2 232 хил. лв.

Текущите пасиви на групата на „ЕЛЕА КЕПИТЪЛ ХОЛДИНГ“ АД през разглеждания в доклада период нарастват с 48 950 хил. лв. и достигат до 49 366 хил. лв. към 31.03.2025 г. В резултат на бизнес комбинацията през периода, задължението на групата по получени банкови заеми достигат до 30 400 хил. лв., текущата част на нетекущите задължения нараства с 622 хил. лв. до 690 хил. лв., текущите задължения са в размер на 18 202 хил.лв (нарастване със 17 858 хил. лв.) и други текущи задължения в размер на 74 хил. лв. (нарастване със 70 хил.лв.

ПОКАЗАТЕЛИ	31.03.2025 г.		31.12.2024 г.		Изменение	
	хил.лв.	%	хил.лв.	%	хил.лв.	%
СОБСТВЕН КАПИТАЛ, ПРИНАДЛЕЖАЩ НА ГРУПАТА, в т.ч.	59 186	33,98%	52 170	68,68%	7 016	13,45%
Основен капитал	2 157	1,24%	2 157	2,84%	0	0,00%
Резерви	47 707	27,39%	47 707	62,81%	0	0,00%
Натрупана печалба/загуба	2 306	1,32%	2 071	2,73%	235	11,35%
Текуща печалба/загуба	7 016	4,03%	235	0,31%	6 781	2885,53%
МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ	0	0,00%	0	0,00%	0	
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	59 186	33,98%	52 170	68,68%	7 016	13,45%



НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ, в т.ч.	65 647	37,69%	23 373	30,77%	42 274	180,87%
Задължения по облигационни заеми	63 415	36,40%	23 347	30,74%	40 068	171,62%
Пасиви по отсрочени данъци	2 232	1,28%	26	0,03%	2 206	8484,62%
ТЕКУЩИ ПАСИВИ, в т.ч.	49 366	28,34%	416	0,55%	48 950	11766,83%
Задължения по получени заеми към банки и небанкови фин. институции	30 400	17,45%		0,00%	30 400	-
Текуща част от нетекущите задължения	690	0,40%	68	0,09%	622	914,71%
Текущи задължения	18 202	10,45%	344	0,45%	17 858	5191,28%
Други задължения	74	0,04%	4	0,01%	70	1750,00%
ОБЩО ПАСИВИ	115 013	66,02%	23 789	31,32%	91 224	383,47%
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ, МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ И ПАСИВИ	174 199	100,00%	75 959	100,00%	98 240	129,33%

с. Анализ на приходите и разходите на „ЕЛЕА КЕПИТЪЛ ХОЛДИНГ“ АД

Съгласно консолидирания финансов отчет на групата към 31.03.2025 г. „ЕЛЕА КЕПИТЪЛ ХОЛДИНГ“ АД не отчита нетни приходи от продажби, при отчетени през първото тримесечие на 2024 г. 1 хил. лв. Оперативните разходи на Групата към 31.03.2025 г. са в размер на 102 хил. лв., при отчетени за съпоставимия период 166 хил. лв., или се наблюдава намаление с 38,55%.

Резултатът от финансовата дейност на Групата на „ЕЛЕА КЕПИТЪЛ ХОЛДИНГ“ АД за първото тримесечие на 2024 г. е печалба в размер на 7 142 хил. лв., при отчетена печалба от финансова дейност за съпоставимия период в размер на 247 хил. лв.

По данни от консолидирания отчет на „ЕЛЕА КЕПИТЪЛ ХОЛДИНГ“ АД към 31.03.2025 година, нетният финансов резултат за периода е печалба в размер на 7 016 хиляди лева, спрямо печалба в размер на 75 хиляди лева за първото тримесечие на 2024 година.

Показатели	31.03.2025 г.	31.03.2024 г.	Изменение	
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	%
Нетни приходи от продажби		1	-1	-100,00%
Разходи за дейността, в т.ч.	(102)	(166)	-64	-38,55%
Разходи за материали		(4)	-4	-100,00%
Разходи за външни услуги	(45)	(110)	-65	-59,09%
Разходи за амортизация	(13)	(15)	-2	-13,33%
Разходи за персонала	(42)	(36)	6	16,67%
Други разходи	(2)	(1)	1	100,00%
Финансови приходи и разходи, в т.ч.	7 142	247	6 895	2791,50%
Приходи от лихви	373	461	-88	-19,09%
Разходи за лихви	(257)	(370)	-113	-30,54%
Положителни разлики от операции с финансови активи и инструменти	6 852	156	6 696	4292,31%
Отрицателни разлики от операции с финансови активи и инструменти	(13)		13	-
Други финансови приходи	191		191	-
Други финансови разходи	(4)		4	-
Печалба/загуба за периода преди данъчно облагане	7 040	82	6 958	8485,37%
Разходи за данъци	(24)	(7)	17	242,86%
Нетна печалба/загуба за периода	7 016	75	6 941	9254,67%

**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	31.03.2025 г.	31.12.2024 г.
Обща ликвидност	1,0782	126,9111
Бърза ликвидност	1,0760	126,6538
Незабавна ликвидност	0,1087	13,0745

е. Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	31.03.2025 г.	31.12.2024 г.
Дългосрочен дълг/Активи	0,3769	0,3077
Общ дълг/Активи	0,6602	0,3132
Общ дълг/Собствен капитал	1,9432	0,4560
Общо активи/Собствен капитал	2,9432	1,4560

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