



ЮГ МАРКЕТ ЕАД

ЛИЦЕНЗИРАН ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК

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

Изх.№ 181/27.06.2025 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: 01.01.2025 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 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 31.03.2025 г. за изпълнение на задълженията на Емитента по условията на емисията
- Консолидирани 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 е поел 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 61,29%. 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 31.03.2025 г. коефициентът Покритие на разходите за лихви на Дружеството е 2,97. 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 31.03.2025 г. коефициентът на текуща ликвидност на Дружеството е 1,99. 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 31.03.2025 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 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 31.03.2025 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 настъпил падеж на лихвени или главнични плащания.

**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 - 31.03.2025 г. в този доклад са от консолидираните финансови отчети на Емитента.

а. Анализ на активите на ЕКИП-98 ХОЛДИНГ АД

Към 31.03.2025 г. активите на групата на ЕКИП-98 ХОЛДИНГ АД намаляват с 1 572 хил. лв. (2,20%) спрямо края на 2024 г. като достигат до 69 823 хил. лв. През разглеждания в доклада период нетекущите активи нарастват с 38 хил. лв. и към 31.03.2025 г. те са в размер на 42 250 хил.лв., формирайки дял от 60,51% от активите на групата. Текущите активи на ЕКИП-98 ХОЛДИНГ АД през първото тримесечие на 2025 г. намаляват с 1 610 хил. лв. (5,52%) и достигат до 27 573 хил. лв. като формират дял от 39,49% 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.	42 250	60,51%	42 212	59,12%	38	0,09%
Имоти, машини, съоръжения и оборудване	374	0,54%	336	0,47%	38	11,31%
Инвестиционни имоти	41 456	59,37%	41 456	58,07%	0	0,00%
Нетекущи финансови активи	11	0,02%	11	0,02%	0	0,00%
Активи по отсрочени данъци	409	0,59%	409	0,57%	0	0,00%
ТЕКУЩИ АКТИВИ, в т.ч.	27 573	39,49%	29 183	40,88%	-1 610	-5,52%
Търговски и други вземания	5 532	7,92%	7 271	10,18%	-1 739	-23,92%
Краткосрочни финансови активи	21 308	30,52%	21 308	29,85%	0	0,00%
Парични средства	733	1,05%	604	0,85%	129	21,36%
ОБЩО АКТИВИ	69 823	100,00%	71 395	100,00%	-1 572	-2,20%

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

Към 31.03.2025 г. собственият капитал на групата на ЕКИП-98 ХОЛДИНГ АД нараства с 245 хил. лв. (0,91%) и достига до 27 028 хил. лв.

Към 31.03.2025 г. пасивите на Дружеството са в размер на 42 795 хил. лв. и намаляват с 1 817 хил. лв. (4,07%) спрямо предходния отчетен период, което се дължи единствено на промяна в стойността на текущите задължения на групата. През първото тримесечие на годината текущите пасиви на ЕКИП-98 ХОЛДИНГ АД намаляват с 11,58% - от 15 688 хил. лв. към 31.12.2024 г. до 13 871 хил. лв. към 31.03.2025 г. През разглеждания в доклада период нетекущите пасиви на групата остават без промяна и са в размер на 28 924 хил. лв.



ПОКАЗАТЕЛИ	31.03.2025 г.		31.12.2024 г.		Изменение	
	хил.лв.	%	хил.лв.	%	хил.лв.	%
СОБСТВЕН КАПИТАЛ, в т.ч.	27 028	38,71%	26 783	37,51%	245	0,91%
Акционерен капитал	796	1,14%	796	1,11%	0	0,00%
Резерви	11 052	15,83%	11 052	15,48%	0	0,00%
Неразпределена печалба	14 935	21,39%	12 141	17,01%	2 794	23,01%
Текуща печалба	245	0,35%	2 794	3,91%	-2 549	-91,23%
НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ, в т.ч.	28 924	41,42%	28 924	40,51%	0	0,00%
Задължения по получени заеми от банки и небанкови финансови институции	12 081	17,30%	12 081	16,92%	0	0,00%
Задължения по облигационни заеми	15 000	21,48%	15 000	21,01%	0	0,00%
Пасиви по отсрочени данъци	1 843	2,64%	1 843	2,58%	0	0,00%
ТЕКУЩИ ПАСИВИ, в т.ч.	13 871	19,87%	15 688	21,97%	-1 817	-11,58%
Задължения по получени заеми към банки и небанкови финансови институции	6 146	8,80%	6 637	9,30%	-491	-7,40%
Текуща част от нетекущите задължения	316	0,45%	102	0,14%	214	209,80%
Текущи задължения	7 256	10,39%	8 770	12,28%	-1 514	-17,26%
Приходи за бъдещи периоди	153	0,22%	179	0,25%	-26	-14,53%
ОБЩО ПАСИВИ	42 795	61,29%	44 612	62,49%	-1 817	-4,07%
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ и ПАСИВИ	69 823	100,00%	71 395	100,00%	-1572	-2,20%

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

Нетните приходи от продажби на Групата на Екип-98 Холдинг АД за първото тримесечие на 2025 г., съгласно консолидирания финансов отчет, са в размер на 630 хил. лв., при отчетени за съпоставимия период 590 хил. лв. или наблюдаваме ръст в приходите от продажби в размер на 6,78%. Оперативните разходи на Групата към 31.03.2025 г. са в размер на 390 хил. лв. при отчетени към 31.03.2024 г. 442 хил. лв., т.е. наблюдава се намаление на разходите с 11,76%.

Резултатът от финансовата дейност на Групата за първото тримесечие на годината е положителен в размер на 5 хил. лв., при отчетена загуба от финансова дейност в размер на 106 хил. лв. за съпоставимия период.

По данни от консолидирания отчет на Екип-98 Холдинг АД към 31.03.2025 година, реализираният нетен финансов резултат за периода е печалба в размер на 245 хиляди лева, спрямо печалба в размер на 42 хиляди лева към 31.03.2024 г. (нарастване с 483,33%).

Показатели	31.03.2025 г.	31.03.2024 г.	Изменение	
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	%
Нетни приходи от продажби	630	590	40	6,78%
Разходи за дейността, в т.ч.	(390)	(442)	-52	-11,76%
Разходи за материали	(6)	(3)	3	100,00%
Разходи за външни услуги	(287)	(254)	33	12,99%
Разходи за амортизация	(37)	(50)	-13	-26,00%
Разходи за персонала	(40)	(37)	3	8,11%
Други разходи	(20)	(98)	-78	-79,59%
Финансови приходи и разходи, в т.ч.	5	(106)	111	104,72%
Приходи от лихви	39	138	-99	-71,74%



Разходи за лихви	(446)	(396)	50	12,63%
Положителни разлики от операции с финансови активи и инструменти	20	29	-9	-31,03%
Отрицателни разлики от операции с финансови активи и инструменти	(18)		18	-
Други финансови приходи	415	131	284	216,79%
Други финансови разходи	(5)	(8)	-3	-37,50%
Печалба/загуба за периода преди данъчно облагане	245	42	203	483,33%
Разходи за данъци	-	-	-	-
Нетна печалба/загуба за периода	245	42	203	483,33%

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	1,9878	1,8602
Бърза ликвидност	1,9878	1,8602
Незабавна ликвидност	1,5890	1,3967

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	0,4142	0,4051
Общ дълг/Активи	0,6129	0,6249
Общ дълг/Собствен капитал	1,5834	1,6657
Общо активи/Собствен капитал	2,5834	2,6657

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