



ЮГ МАРКЕТ ЕАД

ЛИЦЕНЗИРАН ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК

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

Изх.№ 183/27.06.2025 г.

**ДО
ОБЛИГАЦИОНЕРИТЕ
ПО ОБЛИГАЦИОННА ЕМИСИЯ
С ISIN КОД: BG2100021224,
ЕМИТИРАНА ОТ
КЕЙ БИ АГРО ИНДЪСТРИ ЕАД**

**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 КЕЙ БИ АГРО ИНДЪСТРИ ЕАД (ISIN код BG2100021224, Борсов код КВАВ), 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 КЕЙ БИ АГРО ИНДЪСТРИ ЕАД,
ISIN код: BG2100021224, борсов код: KBAB**

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 код: BG2100021224, емитирани от КЕЙ БИ АГРО ИНДЪСТРИ ЕАД на 19.12.2022 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
- 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 83,63%. 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 1,17. 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 1,25. 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. Емитентът спазва и трите показателя, които е поел 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 на 19.12.2022 г. първоначално е сключена застраховка „Облигационни емисии“ със ЗАД „Армеец“, ЕИК 121076907 в полза на Юг Маркет, в качеството му на довереник на облигационерите, за обща рискова експозиция в размер на 50 850 419,12 лв. (петдесет милиона осемстотин и петдесет хиляди четиристотин и деветнадесет лева и дванадесет стотинки), формирана от размера на главницата и всички дължими редовни лихви, включваща общ размер на главницата по облигациите от Емисията в размер на 40 000 000 (четиридесет милиона) лева и на лихвите по облигациите от Емисията в размер на 10 850 419,12 лв. (десет милиона осемстотин и петдесет хиляди четиристотин и деветнадесет лева и дванадесет стотинки), определени съгласно приложимата стойност на 6-месечния EURIBOR плюс надбавката към 14.12.2022 г. Към Застрахователна полица № 22 100 1404 0000955187 от 19.12.2022 г. е сключен Добавък № 1/04.07.2023 г., с който е актуализирана рисковата експозиция (застахователната сума) по полицата от 50 850 419,12 лв. на 54 028 336,99 лв., съгласно условията на емисията, калкулирани при EURIBOR +3,79 към 15.06.2023 г.

На проведеното на 01.08.2023 г. общо събрание на облигационерите е взето решение за освобождаване на застраховката по полица № 22 100 1404 0000955187 от 19.12.2022 г., служеща като обезпечение по облигационния заем, след учредяване на първа по ред договорна ипотека върху недвижими имоти, собственост на "Голяма Добруджанска мелница" ООД, ЕИК 205444281, дъщерно дружество на „КЕЙ БИ АГРО ИНДЪСТРИ“ ЕАД.

На 12.12.2023 г. договорната ипотека върху недвижимите имоти, собственост на "Голяма Добруджанска мелница" ООД е учредена и след представени от Емитента Удостоверения за вещни тежести, издадени от Агенцията по вписванията, от които е видно, че Юг Маркет ЕАД е първи по ред кредитор и по отношение на предоставените като обезпечение недвижими имоти няма вписани други вещни тежести или права в полза на трети лица (освен вписаните в полза на Довереника по облигационната емисия), застрахователната полица е прекратена, считано от 15.12.2023 г.

Към датата на учредяване на договорната ипотека, пазарната оценка на недвижимите имоти, изготвена от независимия оценител по чл.5 от ЗНО - Брайт Консулт ООД с ЕИК 831186265 (сертификат № 902600059 от 02.04.2019 г.), възлиза на общата стойност в размер на 44 069 321 лева.

Към датата на изготвяне на настоящия доклад пазарната оценка на недвижимите имоти, предоставени като обезпечение, съгласно актуална оценка, изготвена от независимия оценител по чл.5 от ЗНО – Стефан Бънков (рег.№100102440/24.06.2019 г.) е на стойност 47 650 000 лв., което покрива 119.13 % от главницата по облигационния заем.

3. Изразходване на средствата от облигационния заем.

Набраните от емисията средства Дружеството е използвало съобразно заложените в Предложението за записване на облигации цели, а именно:

- 38 837 хил. лв. за погасяване на банков кредит към местна търговска банка;
- 1 163 хил.лв. за погасяване на задължение по договор към местно юридическо лице.



4. Плащания по облигационния заем.

Облигационният заем в размер на 40 млн. лева е издаден от КЕЙ БИ АГРО ИНДЪСТРИ ЕАД на 19.12.2022 г. за срок от двет години (сто и четири месеца), с плаващ лихвен процент равен на сума от 6-месечен EURIBOR + надбавка от 1.5 %, но не по-малко от 3.5% и не повече от 6.5% 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 (14.12.2022 г.)

Съгласно условията на емисията, Емитентът има задължението за извършване на лихвени плащания на 6 месеца – 2 пъти годишно. Размерът на лихвено 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.

Датите на лихвените плащания са както следва:

19.06.2023 г.; 19.12.2023 г.;
19.06.2024 г.; 19.12.2024 г.;
19.06.2025 г.; 19.12.2025 г.;
19.06.2026 г.; 19.12.2026 г.;
19.06.2027 г.; 19.12.2027 г.;
19.06.2028 г.; 19.12.2028 г.;
19.06.2029 г.; 19.12.2029 г.;
19.06.2030 г.; 19.12.2030 г.;
19.06.2031 г.; 19.12.2031 г.

Погасяване на заема: чрез амортизиране.

Начин на амортизация: на 10 равни вноски, както следва:

19.06.2027 г. – 4 000 000;
19.12.2027 г. – 4 000 000;
19.06.2028 г. – 4 000 000;
19.12.2028 г. – 4 000 000;
19.06.2029 г. – 4 000 000;
19.12.2029 г. – 4 000 000;
19.06.2030 г. – 4 000 000;
19.12.2030 г. – 4 000 000;
19.06.2031 г. – 4 000 000;
19.12.2031 г. – 4 000 000

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 лихвено или главнично плащане.

5. Финансово състояние на емитента на облигациите.

Основната дейност на КЕЙ БИ АГРО ИНДЪСТРИ ЕАД е управление и развитие на недвижима собственост, строително предприемачество, разработване и оценка на инвестиционни проекти, оценяване и сделки с недвижими имоти и други материални и нематериални активи, маркетингови проучвания, рекламна дейност, информационни услуги, посредничество и представителство (без процесуално) на местни и чуждестранни



лица в страната и в чужбина, търговия, всякаква друга дейност, незабранена със закон и свързана с предмета на дейност.

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 КЕЙ БИ АГРО ИНДЪСТРИ ЕАД

Към 31.03.2025 г. активите на групата на КЕЙ БИ АГРО ИНДЪСТРИ ЕАД нарастват с 68 хил. лв. (0,13%) спрямо края на 2024 г. като достигат до 52 127 хил. лв. Ръстът се дължи изцяло на нарастването на размера на текущите активи на дружеството, които от 4 411 хил. лв. към 31.12.2024 г., към 31.03.2025 г. достигат до 4 479 хил. лв. Нетекущите активи са в размер на 47 648 хил. лв и остават без промяна спрямо края на предходния период, формирайки дял от 91,41% от активите на групата.

ПОКАЗАТЕЛИ	31.03.2025 г.		31.12.2024 г.		изменение	
	хил. лв.	%	хил. лв.	%	хил. лв.	%
НЕТЕКУЩИ АКТИВИ, в т.ч.	47 648	91,41%	47 648	91,53%	0	0,00%
Инвестиционни имоти	47 648	91,41%	47 648	91,53%	0	0,00%
ТЕКУЩИ АКТИВИ, в т.ч.	4 479	8,59%	4 411	8,47%	68	1,54%
Търговски и други вземания	4 479	8,59%	4 406	8,46%	73	1,66%
Парични средства		0,00%	5	0,01%	-5	-100,00%
ОБЩО АКТИВИ	52 127	100,00%	52 059	100,00%	68	0,13%

б. Анализ на собствения капитал и пасивите на КЕЙ БИ АГРО ИНДЪСТРИ ЕАД

Към 31.03.2025 г. собственият капитал, принадлежащ на групата на КЕЙ БИ АГРО ИНДЪСТРИ ЕАД е в размер на 8 093 хил. лв. и нараства с 60 хил. лв. (0,75%) спрямо края на 2024 г.

Към 31.03.2025 г. пасивите на Дружеството са в размер на 43 593 хил. лв. и нарастват незначително спрямо предходното тримесечие (с 9 хил.лв. или 0,02%), което се дължи изцяло на нарастване на стойността на текущите пасиви на групата. Нетекущите пасиви на групата на емитента са в размер на 40 000 хил. лв., формирани изцяло от емитирания облигационен заем и остават без промяна спрямо края на предходния отчетен период.

ПОКАЗАТЕЛИ	31.03.2025 г.		31.12.2024 г.		Изменение	
	хил.лв.	%	хил.лв.	%	хил.лв.	%
СОБСТВЕН КАПИТАЛ, ПРИНАДЛЕЖАЩ НА ГРУПАТА, в т.ч.	8 093	15,53%	8 033	15,43%	60	0,75%
Основен капитал	10 000	19,18%	10000	19,21%	0	0,00%
Непокрита загуба	-1 967	-3,77%	-2 270	-4,36%	303	-13,35%
Текуща печалба	60	0,12%	303	0,58%	-243	-80,20%
МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ	441	0,85%	442	0,85%	-1	-0,23%
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	8 534	16,37%	8 475	16,28%	59	0,70%
НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ, в т.ч.	40 000	76,74%	40 000	76,84%	0	0,00%
Задължения по облигационни заеми	40 000	76,74%	40 000	76,84%	0	0,00%
ТЕКУЩИ ПАСИВИ, в т.ч.	3 593	6,89%	3 584	6,88%	9	0,25%
Текущи задължения	73	0,14%	77	0,15%	-4	-5,19%
Други	3 520	6,75%	3 507	6,74%	13	0,37%
ОБЩО ПАСИВИ	43 593	83,63%	43 584	83,72%	9	0,02%
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ, МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ И ПАСИВИ	52 127	100,00%	52 059	100,00%	68	0,13%

**с. Анализ на приходите и разходите на КЕЙ БИ АГРО ИНДЪСТРИ ЕАД**

Приходите от дейността на групата на КЕЙ БИ АГРО ИНДЪСТРИ ЕАД за първото тримесечие на 2025 г., съгласно консолидирания финансов отчет на групата, са в размер на 3 хил. лв. при отчетени за съпоставимия период на 2024 г. в размер на 1 хил. лв.

Разходите за дейността на Групата към 31.03.2025 г. са в размер на 19 хил. лв., при отчетени за първото тримесечие на 2024 г. 29 хил. лв., или се наблюдава намаление на разходите за дейността с 34,48%.

Резултатът от финансовата дейност на групата на КЕЙ БИ АГРО ИНДЪСТРИ ЕАД към 31.03.2025 г. е положителен в размер на 76 хил. лв., при отчетена печалба от финансова дейност за съпоставимия период в размер на 30 хил. лв.

По данни от консолидирания отчет на КЕЙ БИ АГРО ИНДЪСТРИ ЕАД към 31.03.2025 година, реализираният нетен финансов резултат за периода е печалба в размер на 60 хиляди лева, спрямо печалба в размер на 2 хиляди лева към 31.03.2024 г.

Показатели	31.03.2025 г.	31.03.2024 г.	Изменение	
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	%
Приходи от дейността	3	1	2	200,00%
Разходи за дейността, в т.ч.	(19)	(29)	-10	-34,48%
Разходи за външни услуги	(18)	(29)	-11	-37,93%
Други разходи	(1)		1	-
Финансови приходи и разходи, в т.ч.	76	30	46	153,33%
Приходи от лихви	76	31	45	145,16%
Разходи за лихви		(1)	-1	-100,00%
Печалба/загуба за периода преди данъчно облагане	60	2	58	2900,00%
Разходи за данъци	0	0	0	0,00%
Нетна печалба/загуба за периода	60	2	58	2900,00%

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	1,2466	1,2307
Бърза ликвидност	1,2466	1,2307
Незабавна ликвидност	0,0000	0,0014

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	0,7674	0,7684
Общ дълг/Активи	0,8363	0,8372
Общ дълг/Собствен капитал	5,1082	5,1427
Общо активи/Собствен капитал	6,1082	6,1427

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