



**ЮГ МАРКЕТ ЕАД**

ЛИЦЕНЗИРАН ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК

гр. Пловдив, ул. Колю Фичето 7-а, ет.1, тел. 032 625 401, [www.ugmarket.com](http://www.ugmarket.com)

Изх.№ 246/26.08.2025 г.

**ДО  
ОБЛИГАЦИОНЕРИТЕ  
ПО ОБЛИГАЦИОННА ЕМИСИЯ  
С ISIN КОД BG2100049241,  
ЕМИТИРАНА ОТ БИО АГРО КЪМПАНИ 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 БИО АГРО КЪМПАНИ АД (ISIN BG2100049241, Борсов код BAGB), 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](http://www.ugmarket.com)

## ДОКЛАД

от Юг Маркет ЕАД  
в качеството му на Довереник на облигационерите  
по емисия корпоративни облигации с емитент БИО АГРО КЪМПАНИ АД,  
ISIN:BG2100049241, борсов код: BAGB

Период: 01.04.2025 г. - 30.06.2025 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 BG2100049241, емитирани от БИО АГРО КЪМПАНИ АД на 18.11.2024 г.

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

- Отчет към 30.06.2025 г. за изпълнение на задълженията на Емитента по условията на емисията
- Финансови отчети на емитента към 30.06.2025 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. Информация за изчисляването на посочените показатели е извлечена от индивидуалните финансови отчети на Дружеството:

- **Съотношение Пасиви/Активи:** Максимална стойност на отношението на пасивите към активите по 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 30.06.2025 г. съотношението Пасиви/Активи на Дружеството е 84.18%. 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, увеличена с разходите за лихви, се разделя на разходите 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 30.06.2025 г. коефициентът Покритие на разходите за лихви на Дружеството е 1.16. 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. Емитентът е поел задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение на текущата ликвидност не по-ниско от 0.25.

**Към 30.06.2025 г. коефициентът на текуща ликвидност на Дружеството е 291.35. 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 30.06.2025 г. Емитентът спазва и трите финансови съотношения, 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 18.11.2024 г. г. 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 32 185 275.85 лева, формирана от размера на главницата и всички дължими редовни лихви, включваща общ размер на главницата по облигациите от Емисията в размер на 25 000 000 лева и на лихвите по облигациите от Емисията в размер на 7 185 275.85 лева, определени съгласно максималната стойност на приложимия лихвен процент по 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 18.01.2033 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 30.06.2025 г. застраховката е валидна.**

## **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:

- за формиране на диверсифициран инвестиционен портфейл от разнородни активи, включващи недвижими имоти, дялови и дългови финансови инструменти;
- за придобиване на вземания;
- за инвестиции в предприятия с цел надграждане на икономическата група;
- за погасяване на задължения, включително за покриване на разходи по емитиране на облигационния заем.

## **4. Плащания по облигационния заем.**

Облигационният заем в размер на 25 млн. лева е издаден от БИО АГРО КЪМПАНИ АД на 18.11.2024 г. г. за срок от 96 месеца (дата на падеж 18.11.2032 г.), с плаващ лихвен процент равен на сума от 6-месечен EURIBOR + 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.

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



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.;  
18.05.2031 г.; 18.11.2031 г.;  
18.05.2032 г.; 18.11.2032 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 десет равни вноски от по 2 500 000 лв. всяка на датите на последните десет лихвени плащания, а именно:

18.05.2028 г.; 18.11.2028 г.;  
18.05.2029 г.; 18.11.2029 г.;  
18.05.2030 г.; 18.11.2030 г.;  
18.05.2031 г.; 18.11.2031 г.;  
18.05.2032 г.; 18.11.2032 г.

На 18.05.2025 г. е настъпил падежът на първото лихвено плащане, което е изплатено на 27.06.2025 г.

## **5. Финансово състояние на емитента на облигациите.**

Основният предмет на дейност на БИО АГРО КЪМПАНИ АД е производство на лакирана и литолакирана ламарина и алуминий на листа, луксозни литографирани (метални) опаковки, метало-амбалажни изделия, рекламна дейност, консултации и експертни услуги в областта на печата върху метални листа, полиграфически фотоуслуги, външна търговия с производствена продукция, транспортна и спедиторска дейност. Всички финансови данни към отчетния период - 30.06.2025 г. в този доклад са от индивидуалните финансови отчети на Емитента.

### **а. Анализ на активите на БИО АГРО КЪМПАНИ АД**

Към 30.06.2025 г. активите на БИО АГРО КЪМПАНИ АД са в размер на 29 822 хил.лв. и спрямо края на 2024 г. намаляват с 2 129 хил. лв. (6,66%), което се дължи единствено на промяна в размера на текущите активи на дружеството. Към края на второто тримесечие на 2025 г. нетекущите активи на БИО АГРО КЪМПАНИ АД остават без промяна спрямо 31.12.2024 г. и са в размер на 7 010 хил. лв. За полугодieto на 2025 г. текущите активи на емитента намаляват с 8,54% от 24 941 хил. лв. към 31.12.2024 г. до 22 812 хил. лв. към 30.06.2025 г., формирайки дял от 76,49% от активите на БИО АГРО КЪМПАНИ АД.

| ПОКАЗАТЕЛИ                             | 30.6.2025    |               | 31.12.2024   |               | Изменение |              |
|----------------------------------------|--------------|---------------|--------------|---------------|-----------|--------------|
|                                        | хил. лв.     | %             | хил. лв.     | %             | хил. лв.  | %            |
| <b>Нетекущи активи, в т.ч.</b>         | <b>7 010</b> | <b>23,51%</b> | <b>7 010</b> | <b>21,94%</b> | <b>0</b>  | <b>0,00%</b> |
| Имоти, машини, съоръжения и оборудване | 6 617        | 22,19%        | 6 617        | 20,71%        | 0         | 0,00%        |
| финансови активи                       | 393          | 1,32%         | 393          | 1,23%         | 0         | 0,00%        |



# ЮГ МАРКЕТ ЕАД

ЛИЦЕНЗИРАН ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК

гр. Пловдив, ул. Колю Фичето 7-а, ет.1, тел. 032 625 401, [www.ugmarket.com](http://www.ugmarket.com)

|                              |               |                |               |                |               |               |
|------------------------------|---------------|----------------|---------------|----------------|---------------|---------------|
| <b>Текущи активи, в т.ч.</b> | <b>22 812</b> | <b>76,49%</b>  | <b>24 941</b> | <b>78,06%</b>  | <b>-2 129</b> | <b>-8,54%</b> |
| Материални запаси            | 4             | 0,01%          | 4             | 0,01%          | 0             | 0,00%         |
| Търговски и други вземания   | 17 333        | 58,12%         | 18 260        | 57,15%         | -927          | -5,08%        |
| Финансови активи             | 5 171         | 17,34%         | 6 331         | 19,81%         | -1 160        | -18,32%       |
| Пари и парични еквиваленти   | 153           | 0,51%          | 229           | 0,72%          | -76           | -33,19%       |
| Разходи за бъдещи периоди    | 151           | 0,51%          | 117           | 0,37%          | 34            | 29,06%        |
| <b>ОБЩО АКТИВИ</b>           | <b>29 822</b> | <b>100,00%</b> | <b>31 951</b> | <b>100,00%</b> | <b>-2 129</b> | <b>-6,66%</b> |

## б. Анализ на собствения капитал и пасивите на БИО АГРО КЪМПАНИ АД

Към 30.06.2025 г. собственият капитал на БИО АГРО КЪМПАНИ АД нараства с 30 хил. лв. и достига до 4 668 хил. лв.

За полугодиято пасивите на дружеството намаляват с 2 159 хил.лв. (7,90%) спрямо края 2024 г. и към 30.06.2025 г. те са в размер на 25 154 хил. лв. Нетекущите пасиви на емитента са в размер на 25 050 хил. лв., формирани предимно от задълженията на емитента по облигационния заем и за шестте месеца на 2025 г. намаляват с 2 106 хил. лв. (7,76%). Спрямо 31.12.2024 г. текущите пасиви намаляват с 53 хил. лв. от 157 хил. лв. към края на 2024 г. до 104 хил. лв. към 30.06.2025 г. или с 33,76%.

| ПОКАЗАТЕЛИ                            | 30.6.2025     |                | 31.12.2024    |                | Изменение     |                |
|---------------------------------------|---------------|----------------|---------------|----------------|---------------|----------------|
|                                       | хил. лв.      | %              | хил. лв.      | %              | хил. лв.      | %              |
| <b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>               |               |                |               |                |               |                |
| Акционерен капитал                    | 244           | 0,82%          | 244           | 0,76%          | 0             | 0,00%          |
| Премийни резерви                      | 4 988         | 16,73%         | 4 988         | 15,61%         | 0             | 0,00%          |
| Неразпределена печалба                | 1 167         | 3,91%          | 1 039         | 3,25%          | 128           | 12,32%         |
| Натрупана загуба                      | -1 761        | -5,91%         | -1 761        | -5,51%         | 0             | 0,00%          |
| Финансов резултат за периода          | 30            | 0,10%          | 128           | 0,40%          | -98           | -76,56%        |
| <b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>          | <b>4 668</b>  | <b>15,65%</b>  | <b>4 638</b>  | <b>14,52%</b>  | <b>30</b>     | <b>0,65%</b>   |
| <b>Нетекущи пасиви, в т.ч.</b>        | <b>25 050</b> | <b>84,00%</b>  | <b>27 156</b> | <b>84,99%</b>  | <b>-2 106</b> | <b>-7,76%</b>  |
| Задължения към свързани предприятия   | 15            | 0,05%          | 2 121         | 6,64%          | -2 106        | -99,29%        |
| Задължения по облигационни заеми      | 25 000        | 83,83%         | 25 000        | 78,24%         | 0             | 0,00%          |
| Пасиви по отсрочени данъци            | 35            |                | 35            | 0,11%          | 0             | 0,00%          |
| <b>Текущи пасиви, в т.ч.</b>          | <b>104</b>    | <b>0,35%</b>   | <b>157</b>    | <b>0,49%</b>   | <b>-53</b>    | <b>-33,76%</b> |
| Текуща част от нетекущите задължения  | 100           | 0,34%          | 121           | 0,38%          | -21           | -17,36%        |
| Текущи задължения                     | 4             | 0,01%          | 36            | 0,11%          | -32           | -88,89%        |
| <b>ОБЩО ПАСИВИ</b>                    | <b>25 154</b> | <b>84,35%</b>  | <b>27 313</b> | <b>85,48%</b>  | <b>-2 159</b> | <b>-7,90%</b>  |
| <b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b> | <b>29 822</b> | <b>100,00%</b> | <b>31 951</b> | <b>100,00%</b> | <b>-2 129</b> | <b>-6,66%</b>  |

## с. Анализ на Приходите и Разходите на БИО АГРО КЪМПАНИ АД

Към 30.06.2025 г. БИО АГРО КЪМПАНИ АД не отчита нетни приходи от продажби. За полугодиято отчетените разходи за дейността на дружеството са в размер на 80 хил. лв. и нарастват спрямо съпоставимия период на 2024 г. с 27 хил. лв. (50.94%).

Към 30.06.2025 г. резултатът от финансовата дейност на емитента е положителен в размер на 110 хил. лв.,



при реализирана за съпоставимия период на 2024 г. печалба от финансова дейност в размер на 125 хил. лв.

По данни от индивидуалния отчет на дружеството към 30.06.2025 година, реализираният финансов резултат за периода е печалба в размер на 30 хиляди лева, спрямо печалба в размер на 72 хиляди лева към 30.06.2024 година.

| Показатели                                                       | 30.6.2025   | 30.6.2024   | Изменение  |                |
|------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|------------|----------------|
|                                                                  | хил. лв.    | хил. лв.    | хил. лв.   | %              |
| <b>Нетни приходи от продажби</b>                                 | -           | -           | -          | -              |
| <b>Разходи за дейността, в т.ч.</b>                              | <b>(80)</b> | <b>(53)</b> | <b>27</b>  | <b>50,94%</b>  |
| Разходи за външни услуги                                         | (61)        | (43)        | 18         | 41,86%         |
| Разходи за персонала                                             | (19)        | (10)        | 9          | 90,00%         |
| <b>Финансови приходи и разходи, в т.ч.</b>                       | <b>110</b>  | <b>125</b>  | <b>-15</b> | <b>-12,00%</b> |
| Приходи от лихви                                                 | 626         | 19          | 607        | 3194,74%       |
| Разходи за лихви                                                 | (519)       | (116)       | 403        | 347,41%        |
| Положителни разлики от операции с финансови активи и инструменти | 7           | 223         | -216       | -96,86%        |
| Други финансови разходи                                          | (4)         | (1)         | 3          | 300,00%        |
| <b>Печалба/загуба за периода преди данъчно облагане</b>          | <b>30</b>   | <b>72</b>   | <b>-42</b> | <b>-58,33%</b> |
| <b>Разходи за данъци</b>                                         | -           | -           | -          | -              |
| <b>Нетна печалба/загуба за периода</b>                           | <b>30</b>   | <b>72</b>   | <b>-42</b> | <b>-58,33%</b> |

#### 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 | 30.6.2025 | 31.12.2024 |
|--------------------------|-----------|------------|
| Обща ликвидност          | 219,3462  | 158,8599   |
| Бърза ликвидност         | 219,3462  | 158,8599   |
| Незабавна ликвидност     | 1,4519    | 0,7452     |

#### е. Анализ на Платежоспособността

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

| Показатели за платежоспособност | 30.6.2025 | 31.12.2024 |
|---------------------------------|-----------|------------|
| Дългосрочен дълг/Активи         | 0,8400    | 0,8499     |
| Общ дълг/Активи                 | 0,8435    | 0,8548     |
| Общ дълг/Собствен капитал       | 5,3886    | 5,8890     |
| Общо активи/Собствен капитал    | 6,3886    | 6,8890     |



**ЮГ МАРКЕТ ЕАД**

ЛИЦЕНЗИРАН ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК

гр. Пловдив, ул. Колю Фичето 7-а, ет.1, тел. 032 625 401, [www.ugmarket.com](http://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