

Доклад
на Обединена Българска Банка АД
в качеството ѝ на
Довереник на облигационерите на Община град Добрич
ISIN код на емисията: BG2100007041

Настоящият доклад е изготвен в съответствие с изискванията на чл. 100ж, ал. 1, т.2 от Закона за публично предлагане на ценни книжа, в изпълнение на задълженията на Обединена Българска Банка АД в качеството ѝ на Довереник на облигационерите по емисията на общински обезпечени облигации, емитирани от Община Добрич на 02.06.2004 г.

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

1. Предложение за записване на общински обезпечени облигации при условията на частно предлагане (Част I от Предложението – Документ с информация за община Добрич);
2. Предложение за записване на общински обезпечени облигации при условията на частно предлагане (Част II от Предложението – Документ за предлаганите ценни книжа);
3. Пазарна оценка на дял от капитала на “Жилфонд-Инвест” ЕООД, град Добрич, с ефективна дата на оценката – 01.02.2005 г., предоставена от Община град Добрич с писмо с вх. № 310-0143 / 25.02.2005 г.;
4. Информация съгласно изискванията на Наредба № 2 /17.09.2003 г. за проспектите пре публично предлагане на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа (Наредба № 2), предоставена от Община град Добрич с писмо с вх. № 310-0256/ 21.04.2005 г.;
5. Отчет за касовото изпълнение на приходите и разходите по бюджетните и извънбюджетните сметки и фондове към 31.03.2005 г., предоставен от Община град Добрич с писмо с вх. № 310-0256 / 21.04.2005 г.;
6. Заверен от Сетната палата Годишен финансов отчет за 2004 г. на Община град Добрич и Одитно становище за извършения одит, предоставени от Община град Добрич с писмо с вх. № 310-0386 / 15.07.2005 г.;
7. Отчет за касовото изпълнение на приходите и разходите по бюджетните и извънбюджетните сметки и фондове към 30.06.2005 г., предоставен от Община град Добрич с писмо с вх. № 310-0420 / 28.04.2005 г.;
8. Уведомление за представяне на важна информация, влияеща върху цената на ценните книжа, предоставено от Община град Добрич с писмо с вх. № 310-0420 / 28.04.2005 г.;
9. Справка за изразходваните средства от заема, предоставена от Община град Добрич с писмо с вх. № 310-0420 / 28.04.2005 г.;
10. Справка за дължимите и изплатените лихви по настоящата емисия, предоставена от Община град Добрич с писмо с вх. № 310-0420 / 28.04.2005 г.

При извършения преглед на предоставените ни документи, установихме следното:

1. Спазване на задълженията на Община Добрич към облигационерите съгласно условията на емисията, включително за спазването на определените финансови показатели.

- В Предложението за записване на общински обезпечени облигации при условията на частно предлагане Община Добрич поема задължение да поддържа жилищен фонд, необременен с тежести, собственост на “Жилфонд-Инвест” ЕООД, гр. Добрич, чиято пазарна стойност във всеки момент за срока на емисията да не е по-малко от 125% от номиналната стойност на облигациите в обръщение до окончателното погасяване на всички задължения по облигационния заем. Във връзка с това задължение Община Добрич се задължава да уведомява Обединена Българска Банка АД в качеството ѝ на довереник на облигационерите за всяка промяна в имуществото на “Жилфонд-Инвест” ЕООД в срок от седем дни, считано от всяка съответна промяна, включително за сключени предварителни и окончателни договори с предмет жилищния фонд на дружеството. Община Добрич се задължава да предоставя на Обединена Българска Банка АД в качеството ѝ на довереник на облигационерите до десето число на месеца, следващ всяко тримесечие, цялата информация по чл. 95 от ЗППЦК за “Жилфонд-Инвест” ЕООД, както и удостоверение за липса на тежести по апартаментите, собственост на дружеството. При подписването на Договора за изпълнение на функцията Довереник на облигационерите между Община Добрич и Обединена Българска Банка АД на 31.05.2004 г. като приложение към него, Община Добрич предоставя на Обединена Българска Банка АД списък на недвижимите имоти, собственост на “Жилфонд-Инвест” ЕООД. Списъкът включва 1 281 имота с обща площ 79 800 квадратни метра. Справедливата пазарна стойност на имотите, включени във списъка, съгласно извършената на 28.04.2004 г. оценка от независимите експерти инж.П.Янева и Л.Симеонов, е 6 945 100 /шест милиона деветстотин четиридесет и пет хиляди и сто/ лева. Като обезпечение на вземането по главницата на облигационния заем Община Добрич залага и вписва първи по ред особен залог в полза на Обединена Българска Банка АД като заложен кредитор своя собствен дружествен дял в “Жилфонд - Инвест” ЕООД. Съотношението на заложения в полза на Обединена Българска Банка АД дружествен дял в “Жилфонд - Инвест” ЕООД към размера на облигационната емисия към датата на учредяването на залога е равно на 136.58%.

Към 30.06.2005 г. не са настъпили промени в списъка на недвижимите имоти, собственост на “Жилфонд-Инвест” ЕООД. Община град Добрич, в качеството си на емитент на емисия облигации, регистрирана в регистъра на публичните емисии, воден от Комисията за финансов надзор (КФН), е изпълнила определеното в нормативната база задължение и е възложило оценка на обезпечението по облигациите на екип от специалисти с необходимия професионален опит и квалификация. Пазарната оценка на дял от капитала на “Жилфонд-Инвест” ЕООД, град Добрич е извършена от Параскева Янева (лицензи №№ 938/1993 г. и 1464/1993 г.) и Лазарин Симеонов (лиценз 837/1993 г.). Справедливата пазарна стойност е изчислена като средно аритметична стойност от осреднената оценка по метода на активите и осреднената оценка по метода на доходите. Осреднената оценка по метода

на активите е равна на 17 676 000 лева. Тя е получена като претеглена стойност от (а) оценката по метода на чистата стойност на активите, равна на 24 259 200 лева и участваща с тегло 0.3; (б) оценка по метода на приходната стойност, равна на 14 443 800 лева и участваща с тегло 0.3 и (в) оценка по метода на сравнителната стойност, равна на 15 162 000 лева и участваща с тегло 0.4. Осреднената оценка по метода на доходите е равна на 429 700 лева. Тя е получена като средно аритметична стойност от (а) оценката по метода на еднократната капитализация, равна на 371 400 лева и (б) оценката по метода на дисконтираните бъдещи доходи, равна на 429 700 лева. Справедливата пазарна стойност на "Жилфонд-Инвест" ЕООД, град Добрич, изчислена по описания по-горе начин е равна на **9 053 000 лева**. Към 30.06.2005 г. съотношението на заложения в полза на Обединена Българска Банка АД дружествен дял в "Жилфонд - Инвест" ЕООД към размера на облигационната емисия е равно на **178.03%**, което означава, че Община град Добрич **изпълнява поетото задължение** да поддържа жилищен фонд, необременен с тежести, собственост на "Жилфонд-Инвест" ЕООД, гр. Добрич, чиято пазарна стойност във всеки момент за срока на емисията да не е по-малко от 125% от номиналната стойност на облигациите в обръщение до окончателното погасяване на всички задължения по облигационния заем.

- В Предложението за записване на общински обезпечени облигации при условията на частно предлагане Община Добрич поема задължение да поддържа годишен размер на плащания по общински дълг към сумата от собствените приходи и общата изравнителна субсидия на общината за съответната година, съгласно чл. 40 ал.7 от Закона за общинските бюджети, в размер на 25%.

Годишният размер на плащания по общински дълг за 2004 г. е равен на 343 248,17 лева. Сумата от собствени приходи за 2004 г. е равна на 7 802 357 лева. Сумата на общата изравнителна субсидия на общината за 2004 г. е равна на 186 654 лева. Към 31.12.2004 г. Община град Добрич изпълнява поетото задължение, тъй като цитираният по-горе показател е равен на 4.30%. Към 30.06.2005 г. същият показател не може да бъде изчислен, тъй като календарната година не е приключила и не може да се определят собствените приходи и общата изравнителна субсидия на общината за 2005 г.

- В Предложението за записване на общински обезпечени облигации при условията на частно предлагане Община Добрич поема задължение да осигури обслужване на задълженията си по облигационната емисия при условия, равни на задълженията, произтичащи от договорите му с други кредитори, сключени към датата на емисията, както и от такива, които ще бъдат сключени в бъдеще, без приоритет и по-благоприятни условия за други кредитори, на което и да било от тях.

Към 30.06.2004 г. Община Добрич няма задължения, произтичащи от договори с други кредитори.

2. Изразходване на средствата от облигационния заем

С решение № 12-1 от 30.03.2004 г. Общински съвет гр. Добрич одобрява Проект за реконструкция и рехабилитация на уличната мрежа в гр.Добрич. С решение № 12-2 е взето решение за поемане на общински дълг под формата на емисия общински облигации с цел финансиране на Проекта.

Към 30.06.2005 г. Община Добрич е изразходвала средствата по облигационната емисия за следните обекти:

№	Обект	Сума (в лева)
I	2004 г.	
1	Рехабилитация на уличната настилка – ул. “Отец Паисий”, ул. “Славянска”, ул. “Вихър”	252 434,98
2	Рехабилитация на уличната настилка – ул. “В. Левски”, ул. “Страцин”, ул. “Баба Минка”	196 729,02
3	Рехабилитация на уличната настилка – ул. “Вардар”	193 686,77
4	Строителен надзор	8 293,00
	Всичко 2004 г.	651 143,77
II	2005 г.	
1	Рехабилитация на уличната настилка – ул. “25 септември”	729 203,77
2	Рехабилитация на уличната настилка – ул. “Русия”	21 922,30
3	Рехабилитация на уличната настилка – ул. “Трети март”	401 352,00
4	Рехабилитация на уличната настилка – ул. “Калиакра”	18 222,24
5	Строителен надзор	8 373,67
	Всичко 2004 г.	1 179 073,98
	Всичко разходи на средствата по заема	1 830 217,75

Общата сума на усвоените средства от облигационната емисия към 30.06.2005 г. е равна на 1 830 217,75 лева, което представлява 35.99% от общата номинална стойност на емисията. Неусвоената сума към 30.06.2005 г. е равна на 3 254 940,25 лева, което представлява 64.01% от общата номинална стойност на емисията.

3. Състояние на обезпечението на облигационната емисия

Като обезпечение на вземането по главницата на облигационния заем Община Добрич залага и вписва първи по ред особен залог в полза на Обединена Българска Банка АД като заложен кредитор своя собствен дружествен дял в “Жилфонд - Инвест” ЕООД. Съотношението на заложения в полза на Обединена Българска Банка АД дружествен дял в “Жилфонд - Инвест” ЕООД към размера на облигационната емисия към датата на учредяването на залога е равно на 136.58%.

Към 30.06.2005 г. не са настъпили промени в списъка на недвижимите имоти, собственост на “Жилфонд-Инвест” ЕООД. Към 30.06.2005 г. съотношението на заложения в полза на Обединена Българска Банка АД дружествен дял в “Жилфонд - Инвест” ЕООД към размера на облигационната емисия е равно на 178.03%.

4. Финансово състояние на Община Добрич

Отчет за изпълнение на бюджета на Община Добрич за второто тримесечие на 2005 г.(основни показатели)

Показател	Уточнен годишен показател	Тримесечен отчет	% на изпълнение
Приходи			
Имуществени данъци и неданъчни приходи, в т. ч.	7 263 785	4 861 511	66,93%
Имуществени данъци	2 131 000	1 168 465	54,83%
Неданъчни приходи, в т. ч.	5 132 785	3 693 046	71,95%
Приходи от собственост	928 300	383 331	41,29%
Общински такси	3 069 500	1 820 236	59,30%
Глоби, санкции и наказателни лихви	280 000	122 102	43,61%
Други неданъчни приходи	28 000	33 227	118,67%
Събрани и внесени ДДС и други данъци върху продажбите (нето)	0	-37 009	
Приходи от продажба на имущество	710 000	1 290 510	181,76%
Приходи от концесии	85 000	46 164	54,31%
Помощи, дарения и други безвъзмездно получени суми	31 985	34 485	107,82%
Взаимоотношения с централния бюджет	17 076 149	9 162 482	53,66%
Трансфери	718 052	717 455	99,92%
Временни безлихвени заеми	0	90 385	
Финансиране на дефицита (излишъка)	6 286 154	-1 847 680	-29,39%
Общо приходи по бюджет	31 344 140	12 984 153	41,42%
Разходи			
Заплати	8 850 571	4 283 562	48,40%
Други възнаграждения за персонала	1 032 495	521 163	50,48%
Осигурителни вноски	2 435 693	1 151 924	47,29%
Учителски пенсионен фонд	246 012	115 732	47,04%
Здравноосигурителни вноски от работодател	417 216	205 396	49,23%
Вноски за допълнително задължително осигуряване	92 709	40 114	43,27%
Издържка (храна, медикаменти, текущ ремонт, външни услуги)	9 318 727	3 984 683	42,76%
Стипендии	183 141	103 661	56,60%
Субсидии за нефинансови предприятия	507 959	276 847	54,50%
Субсидии за организации с нестопанска цел	174 572	87 286	50,00%
Разходи за чл. внос и участие в нетърговски организации	20 000	19 195	95,98%
Разходи за лихви по емисия облигации	350 000	171 154	48,90%
Основен ремонт на ДМА	4 738 814	1 189 074	25,09%
Придобиване на ДМА	2 668 513	831 784	31,17%
Придобиване на НДА	10 000	2 578	25,78%
Резерв	297 718	0	0,00%
Общо разходи по бюджет	31 344 140	12 984 153	41,42%

Анализът на основните показатели от отчет за изпълнение на бюджета на Община град Добрич за второто тримесечие на 2005 г. показва, че за полугодията изпълнението на приходите и разходите не надхвърля 50%. При условие, че се приеме допускането, че приходите и разходите са разпределени равномерно през цялата година, може да се каже, че Община Добрич е успяла да реализира икономии при изразходването на средствата, като изпълнението на

разходите изостава в същата степен. Основна част (54.48%) от годишния план на приходите представлява нетния размер на трансферите от централния бюджет. Изпълнението на този показател за полугодieto достига до 53.66%, като спрямо всички отчетени приходи делът на трансферите от централния бюджет представлява 70.57%. Делът на имуществените данъци и неданъчните приходи в годишният план представлява 23.17%, докато изпълнението на този показател спрямо общото изпълнение на приходите представлява 37.44%. Изпълнението на този показател за полугодieto достига до 66.93%. Годишният план за 2005 г. на Община град Добрич предвижда Показателят Финансиране на дефицита да представлява 20.06% от всички приходи на общината. Предвид факта, че към 30.06.2005 г. приходите на Община град Добрич превишават разходите, нетният размер на депозитите и средствата по сметки (в лева и валута) формира излишък в размер на 14.23% спрямо отчетната стойност на приходите за периода.

Основната част от годишния план на разходите на Община Добрич представляват разходите за издръжка (29.73%) и за заплати (28.24%). Изпълнението на плана за издръжка за полугодieto е 42.96%, докато изпълнението на разходите за заплати е 48.76%. Изразходваните средства за издръжка представляват 30.69% от общо изразходваните средства за полугодieto, докато делът на заплатите достига до 32.99%. Делът на всички разходи, свързани с персонала (заплати, социално и здравно осигуряване и др.) в годишния план е равен на 41.71%, докато делът на всички тези разходи към общо разходите за полугодieto достига до 48.66%. Делът на капиталовите разходи (придобиване на ДМА и НМА и ремонт на ДМА) в плана на общината е равен на 23.66%, като изпълнението на този показател за полугодieto достига едва до 27.28%, като частта от всички разходи е равна на 15.58%. Разходите за стипендии и субсидии представляват незначителна част от всички разходи – 2.76% от годишния план и 3.60% от изпълнението на плана за полугодieto, като реализираните разходи по тези пера достигат до 54.04% от предварително планираните разходи.

5. Действия, извършени от Обединена Българска Банка АД, в качеството на довереник на облигационерите по емисия, издадена от Община град Добрич

Обединена Българска Банка АД е извършила анализ на финансовото състояние на Община град Добрич. С писмо с изх. № 310-0376/08.07.02005 г. Обединена Българска Банка АД е поискала от Община град Добрич да й бъдат предоставени следните документи:

1. Подобен писмен отчет за изпълнението на приходната и разходната част на бюджета за предходното тримесечие;
2. Писмен отчет за изпълнението на задълженията, включително за изразходване на заема към 30.06.2005 г., за спазване на определените финансови показатели и за състоянието на обезпечението;
3. Актуална пазарна оценка на заложеното имущество, извършена от експерти с необходимата квалификация и опит.

6. Обединена Българска Банка АД, в качеството си на довереник на облигационерите по емисия, издадена от Община град Добрич, декларира, че отговаря на изискванията на Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) относно изпълняване на функцията на довереник на облигационерите. Не са налице обстоятелствата по чл. 100г, ал. 2, т.т. 1, 2 и 3 от ЗППЦК, които да възпрепятстват Обединена Българска Банка АД да изпълнява функцията на довереник на облигационерите по емисията, издадена от Община град Добрич.

С уважение,

Христос Кацанис
Изпълнителен Директор

Радка Тончева
Изпълнителен Директор