

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 – 28.07.2005 г., предоставена от Община град Добрич с писмо с изх. № 17-07-9 / 03.08.2005 г.;
4. Отчет за касовото изпълнение на приходите и разходите по бюджетните и извънбюджетните сметки и фондове към 30.09.2005 г., предоставен от Община град Добрич с писмо с вх. № 310-0587 / 27.10.2005 г.;
5. Уведомление за представяне на важна информация, влияеща върху цената на ценните книжа, предоставено от Община град Добрич с писмо с вх. № 310-0587 / 27.10.2005 г.;
6. Справка за изразходваните средства от заема, предоставена от Община град Добрич с писмо с вх. № 310-0587 / 27.10.2005 г.;
7. Справка за дължимите и изплатените лихви по настоящата емисия, предоставена от Община град Добрич с писмо с вх. № 310-0587 / 27.10.2005 г.;
8. Отчет за касовото изпълнение на приходите и разходите по бюджетните и извънбюджетните сметки и фондове към 31.12.2005 г., предоставен от Община град Добрич с писмо с вх. № 310-0062 / 27.01.2006 г.;
9. Уведомление за представяне на важна информация, влияеща върху цената на ценните книжа, предоставено от Община град Добрич с писмо с вх. № 310-0062 / 27.01.2006 г.;
10. Справка за изразходваните средства от заема, предоставена от Община град Добрич с писмо с вх. № 310-0062 / 27.01.2006 г.;
11. Справка за дължимите и изплатените главници и лихви по настоящата емисия, предоставена от Община град Добрич с писмо с вх. № 310-0062 / 27.01.2006 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 31.12.2005 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 431 000 лева. Тя е получена като средно аритметична стойност от (а) оценката по метода на еднократната капитализация, равна на 371 429 лева и (б) оценката по метода на дисконтираните бъдещи доходи, равна на 489 965 лева. Справедливата пазарна стойност на "Жилфонд-Инвест" ЕООД, град Добрич, изчислена по описания по-горе начин е равна на **9 053 000 лева**. Към 31.12.2005 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 2005 година е равен на 343 248,17 лева. Сумата от собствени приходи за 2005 г. е равна на 9 348 441 лева. Сумата на общата изравнителна субсидия на общината за 2005 г. е равна на 932 400 лева. Към 31.12.2005 г. Община град Добрич изпълнява поетото задължение, тъй като цитираният по-горе показател е равен на 3.34%.

- 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 31.12.2005 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 31.12.2005 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. “Отец Паисий”, ул. “Славянска”, ул. “Вихър”	42 320,40
2	Рехабилитация на уличната настилка – ул. “25 септември”	1 143 264,01
3	Рехабилитация на уличната настилка – ул. “Русия”	438 446,40
4	Рехабилитация на уличната настилка – ул. “Трети март”	401 352,00
5	Рехабилитация на уличната настилка – ул. “Калиакра”	364 445,42
6	Рехабилитация на уличната настилка – бул. “Добруджа”	1431 400,04
5	Строителен надзор	31 688,27
	Всичко 2005 г.	3 852 916,54
	Всичко разходи на средствата по заема	4 504 060,31

Общата сума на усвоените средства от облигационната емисия към 31.12.2005 г. е равна на 4 504 060,31 лева, което представлява 88.57% от общата номинална стойност на емисията. Неусвоената сума към 31.12.2005 г. е равна на 581 097,69 лева, което представлява 11.43% 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 31.12.2005 г. не са настъпили промени в списъка на недвижимите имоти, собственост на "Жилфонд-Инвест" ЕООД. Към 31.12.2005 г. съотношението на заложеня 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 към 31.12.2005 г.(основни показатели)

Показател	Уточнен годишен показател	Тримесечен отчет	% на изпълнение
Приходи			
Имуществени данъци и неданъчни приходи, в т. ч.	8 742 008	9 348 441	106,94%
Имуществени данъци	2 206 000	2 345 276	106,31%
Неданъчни приходи, в т. ч.	6 536 008	7 003 165	107,15%
Приходи от собственост	1 173 800	1 242 474	105,85%
Общински такси	3 006 000	3 201 404	106,50%
Глоби, санкции и наказателни лихви	200 000	231 069	115,53%
Други неданъчни приходи	58 000	61 192	105,50%
Събрани и внесени ДДС и други данъци върху продажбите (нето)		-126 715	
Приходи от продажба на имущество	1 835 000	2 130 574	116,11%
Приходи от концесии	85 000	84 224	99,09%
Помощи, дарения и други безвъзмездно получени суми	178 208	178 943	100,41%
Взаимоотношения с централния бюджет	17 808 048	17 806 017	99,99%
Трансфери	2 265 043	2 260 292	99,79%
Временни безлихвени заеми	0	90 385	
Финансиране на дефицита (излишъка)	6 262 154	3 273 702	52,28%
Общо приходи по бюджет	35 077 253	32 778 837	93,45%
Разходи			
Заплати	9 114 502	8 934 606	98,03%
Други възнаграждения за персонала	1 442 545	1 365 725	94,67%
Осигурителни вноски	2 564 936	2 456 297	95,76%
Учителски пенсионен фонд	253 202	238 103	94,04%
Здравноосигурителни вноски от работодател	451 016	438 950	97,32%
Вноски за допълнително задължително осигуряване	100 226	85 904	85,71%
Издържка (храна, медикаменти, текущ ремонт, външни услуги)	10 033 558	9 388 050	93,57%
Стипендии	183 141	160 736	87,77%
Субсидии за нефинансови предприятия	507 959	507 959	100,00%
Субсидии за организации с нестопанска цел	172 572	172 572	100,00%
Разходи за чл. внос и участие в нетърговски организации	20 000	19 195	95,98%
Разходи за лихви по емисия облигации	350 000	343 248	98,07%
Основен ремонт на ДМА	6 297 876	5 626 835	89,34%
Придобиване на ДМА	3 310 108	3 020 127	91,24%
Придобиване на НДА	13 500	8 530	63,19%
Капиталови трансфери	12 000	12 000	100,00%
Резерв	250 112	0	0,00%
Общо разходи по бюджет	35 077 253	32 778 837	93,45%

Анализът на основните показатели от отчет за изпълнение на бюджета на Община град Добрич за 2005 г. показва, че изпълнението на приходите и разходите не достига до 100%. Община Добрич е успяла да реализира икономии при изразходването на средствата. Основна част (50.77%) от годишния план на приходите представлява нетния размер на трансферите от централния бюджет. Изпълнението на този показател за годината достига до 99.99%, като спрямо всички отчетени приходи делът на трансферите от централния бюджет представлява 54.32%. Делът на имуществените данъци и неданъчните приходи в годишният план представлява 24.92%, докато изпълнението на този показател спрямо общото изпълнение на приходите представлява 28.52%. Изпълнението на този показател за годината достига до 106.94%. Актуализираният годишен план за 2005 г. на Община град Добрич предвижда показателят Финансиране на дефицита да представлява 17.85% от всички приходи на общината. Към 31.12.2005 г. финансирането на дефицита представлява 9.99% от всички приходи, като изпълнението на този показател спрямо актуализирания годишен план е 52.28%.

Основната част от актуализирания годишен план на разходите на Община град Добрич представляват разходите за издръжка (28.60%) и за заплати (25.98%). Изпълнението на плана за издръжка за годината е 93.57%, докато изпълнението на разходите за заплати е 98.03%. Изразходваните средства за издръжка представляват 28.64% от общо изразходваните средства за годината, докато делът на заплатите достига до 27.26%. Делът на всички разходи, свързани с персонала (заплати, социално и здравно осигуряване и др.) в годишния план е равен на 39.70%, докато делът на всички тези разходи към общо разходите за годината достига до 41.24%. Делът на капиталовите разходи (придобиване на ДМА и НМА и ремонт на ДМА) в плана на общината е равен на 27.46%, като изпълнението на този показател за годината достига до 89.97%, като частта от всички разходи е равна на 26.44%. Разходите за стипендии и субсидии представляват незначителна част от всички разходи – 2.52% от годишния план и 2.63% от изпълнението на плана за годината, като реализираните разходи по тези пера достигат до 97.37% 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 – 0031/16.01.2006 г. Обединена Българска Банка АД е поискала от Община град Добрич да й бъдат предоставени следните документи:

1. Подробен писмен отчет за изпълнението на приходната и разходната част на бюджета за предходното тримесечие;
2. Писмен отчет за изпълнението на задълженията си, включително за изразходване на заема към 31.12.2005 г., за спазване на определените финансови показатели и за състоянието на обезпечението;

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 (ЗППК) относно изпълняване на функцията на довереник на облигационерите. Не са налице обстоятелствата по чл. 100г, ал. 2, т.т. 1, 2 и 3 от ЗППК, които да възпрепятстват Обединена Българска Банка АД да изпълнява функцията на довереник на облигационерите по емисията, издадена от Община град Добрич.

С уважение,

Стилиян Вълчев
Главен Изпълнителен Директор

Христос Кацанис
Изпълнителен Директор