

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 30.06.2007 г., предоставен от Община град Добрич с писмо с вх. № 310-00763/ 24.07.2007 г.;
 5. Уведомление за представяне на важна информация, влияеща върху цената на ценните книжа, предоставено от Община град Добрич с писмо с вх. № 310-00763/ 24.07.2007 г.;
 - 6.Справка за изразходваните средства от заема, предоставена от Община град Добрич с писмо с вх. № 310-00763/ 24.07.2007 г.;
 - 7.Справка за дължимите и изплатените лихви по настоящата емисия, предоставена от Община град Добрич с писмо с вх. № 310-00763/ 24.07.2007
 - 8.Справка за дължимите и изплатените лихви по настоящата емисия, предоставена от Община град Добрич с писмо с вх. № 310-00763/ 24.07.2007 г.;
 - 9.Одитно становище на Сметна палата ТП Варна, сектор Добрич за заверка на Годишния финансов отчет за 2006г, с писмо с вх. № 310-00763/ 24.07.2007 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 30.06.2007 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 възложила 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 30.06.2007 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 **348.19%**, 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 2006 година е равен на 2 700 636,84 лева. Сумата от собствени приходи за 2006 г. е равна на 30 428 414 лева. Сумата на общата изравнителна субсидия на общината за 2006 г. е равна на 4 459 074 лева. Към 31.12.2006 г. Община град Добрич изпълнява поетото задължение, тъй като цитираният по-горе показател е равен на 7,74%.

- 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 30.06.2007 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 30.06.2007 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
	III 2006 г.	514 993,07
1	Подмяна на дъждовни шахти и капаци на ревизионни шахти с полимербетон	38 827,16
2.	Рехабилитация улична настилка – ул. “Ген. Г. Попов”	514993,07
	Всичко 2006 г.	553 820,23
	Всичко разходи на средствата по заема	5 057 880,54

Общата сума на усвоените средства от облигационната емисия към 30.06.2007 г. е равна на 5 057 880,54 лева, което представлява 99,46% от общата номинална стойност на емисията. Неусвоената сума към 30.06.2007 г. е равна на 27 277,46 лева, което представлява 0,54% 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 30.06.2007 г. не са настъпили промени в списъка на недвижимите имоти, собственост на “Жилфонд-Инвест” ЕООД. Към 30.06.2007 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 348.19%.

4. Финансово състояние на Община Добрич

Отчет за изпълнение на бюджета на Община Добрич към 30.06.2007 г.(основни показатели)

Бюджетът на Община град Добрич за 2007 година е приет с Решение № 53-6/20.02.2007 г. година от Общински съвет – град Добрич в размер на 34 702 179

лева. Към 30.06.2007 г. Уточнения размер на бюджета по приходната му и разходна част е 36 503 886 лв.

1. Изпълнение на приходната част на бюджета

1.1 Приходи за финансиране на делегираните от държавата дейности:

Ежемесечно до 5 - то число на текущия месец Министерство на финансите превежда приходите за делегираните от държавата дейности, съгласно чл. 35, ал. 1 от ЗОБ. Изпълнението на приходите за финансиране на делегираните от държавата дейности към 30.06.2007 г. е 17 950 244 лв., което представлява 48,21 % спрямо актуализирания бюджет в приходната му част.

2. Приходи за финансиране на местни дейности:

Изпълнението на общинските приходи към 30.06.2007 г. е 10 947 590 лв., което представлява 51,42 % спрямо актуализирания бюджет в приходната му част.

Общинските приходи, предназначени за финансиране на местните дейности са основно от имуществени данъци и неданъчни приходи.

Към 30.06.2007 година изпълнението на имуществените данъци е 854 300 лв. или 50,51 % спрямо спрямо актуализирания бюджет в приходната му част, в т.ч.:

Изпълнението на неданъчните приходи е 3 945 670 лв. или 48,37% спрямо прямо актуализирания бюджет в приходната му част

Забелязва се положителната тенденция в събираемостта на общинските приходи, която е в резултат на предприетите адекватни мерки за увеличаване на постъпленията от местни данъци и такси, цени на услуги, приходи и доходи от собственост.

II. Изпълнение на разходната част на бюджета

Изпълнението на разходната част на бюджета към 30.07.2007 г за делегирани от държавата дейности – 17 950 244 лв.- 48,21 % спрямо актуализирания бюджет в разходната му част, а местни дейности – 18 553 642 лв.- 34,96% спрямо актуализирания бюджет в разходната му част

Към 30.06.2007 г. всички бюджетни звена приключват без просрочени задължения.

През отчетния период не се допуска финансиране на местни дейности с държавни приходи и преразход на утвърдения план по функции, дейности и параграфи.

4. 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.

5. 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,

Бойка Василева
Директор
Дирекция “Инвестиционно банкиране “ ОББ АД