

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. Отчет за касовото изпълнение на приходите и разходите по бюджетните и извънбюджетните сметки и фондове към 31.12.2007 г. на Община град Добрич .
2. Предварителен Баланс към 31.12.2007 г. на Община град Добрич.
3. Уведомление за представяне на вътрешна информация относно обстоятелствата, настъпили през изтеклото тримесечие – Приложение № 9.
4. Допълнителна информация по чл. 33, ал.1, т. 6 от Наредба № 2 от 17.09.2003
5. Справка за изразходваните средства от заема.
6. Справка за дължимите и изплатени главници по облигационен заем на Община град Добрич.
7. Предложение за записване на общински обезпечени облигации при условията на частно предлагане (Част I от Предложението – Документ с информация за община Добрич);
8. Предложение за записване на общински обезпечени облигации при условията на частно предлагане (Част II от Предложението – Документ за предлаганите ценни книжа);

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 31.12.2007 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 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 31.12.2007 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 **284.84%**, 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 не повече от 25%.

Годишният размер на плащания по общински дълг за 2007 година е равен на 721 691,90 лева. Сумата от собствени приходи за 2007 г. е равна на 19 512 417 лева. Сумата на общата изравнителна субсидия на общината за 2007 г. е равна на 1 057 508 лева. Към 31.12.2007 г. Община град Добрич изпълнява поетото задължение, тъй като цитираният по-горе показател е равен на 9.12%.

- 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 31.12.2007 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 31.12.2007 г. Община Добрич е изразходвала средствата по облигационната емисия за следните обекти:

№	Обект	Сума
I	2004 г.	
1	Рехабилитация улична настилка – ул. “Отец Паисий”, ул. “Славянска”, ул. Вихър”	252434,98
2	Рехабилитация улична настилка – ул. “В. Левски”, ул. “Страцин”, ул. “Баба Минка”	196729,02
3	Рехабилитация улична настилка – ул. “Вардар”	193686,77
4	Строителен надзор	8293,00
	Всичко 2004 г:	651143,77

II	2005 г.	
1	Рехабилитация улична настилка – ул. “Отец Паисий”, ул. “Славянска”, ул. Вихър”	42320,40
2	Рехабилитация улична настилка – бул. “25 Септември”	1143264,01
3	Рехабилитация улична настилка – бул. “Русия”	438446,40
4	Рехабилитация улична настилка – бул. “Трети март”	401352,00
5	Рехабилитация улична настилка – ул. “Калиакра”	364445,42
6	Рехабилитация улична настилка – бул. “Добруджа”	1431400,04
7	Строителен надзор	31688,27
	Всичко 2005 г:	3852916,54
III	2006 г.	
1	Подмяна решетки на ДШ и капаци на РШ с полимербетон	38827,16
2	Рехабилитация улична настилка – ул. “Ген. Г. Попов”	514993,07
	Всичко 2006 г:	553820,23
IV	2007 г.	
1	Преасфалтиране бул. „Русия”	27277,46
	Всичко разходи на средства от заема:	5085158,00

Общата сума на усвоените средства от облигационната емисия към 31.12.2007 г. е равна на 5 085 158,00 лева, което представлява 99,99% 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 31.12.2007 г. не са настъпили промени в списъка на недвижимите имоти, собственост на “Жилфонд-Инвест” ЕООД. Към 31.12.2007 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 284.84%.

4. Финансово състояние на Община Добрич

Отчет за изпълнение на бюджета на Община Добрич към 31.12.2007 г

§	Наименование на параграфа	Държавни дейности		Местни дейности	
		Уточнен план 31.12.2007 г.	Отчет към 31.12.2007 г.	Уточнен план 31.12.2007 г.	Отчет към 31.12.2007 г.
I. ДАНЪК ВЪРХУ ДОХОДИТЕ НА ФИЗИЧЕСКИ ЛИЦА					
0103	окончателен годишен (патентен) данък				
	Всичко § Данък върху доходите на физически лица	0	0	0	0
II. ИМУЩЕСТВЕНИ ДАНЪЦИ И НЕДАНЪЧНИ ПРИХОДИ					
1. Имуществени данъци					
1301	данък върху недвижимите имоти			850000	906103
1302	данък върху наследствата				109
1303	данък върху превозните средства			720000	984854
1304	данък при придоб.на имущ.по дарения и възм. начин			1200000	1489415
2000	Други данъци			20000	23286
	Всичко § Имуществени данъци	0	0	2790000	3403767
2. Неданъчни приходи					
2404	приходи от прод.на усл.,стоки и продукция			5300	7645
2405	приходи от наеми на имущество			200000	372426
2406	приходи от наеми на земя			450000	389377
2407	приходи от дивиденди			49000	103288
2408	приходи от лихви по тек. банк. сметки			150000	166461
2409	приходи от лихви по срочни депозити				
2400	Всичко § Приходи и доходи от собственост	0	0	854300	1039197
2701	такси за ползване на детски градини и др. по обр.			316000	320324
2702	такси за ползване на детски ясли и др. по здравеоп.			166000	164705
	такси за ползване на домашен соц. патронаж и общ. соц.				
2704	услуги			140000	155192
2705	такси за ползване на пазари, тържища, панаири			9000	15264
2707	такси за битови отпадъци			2206760	2366430
2708	такси за ползване на общжития и др. по образованието			35000	27416
2710	такси за технически услуги			110000	175319
2711	такси за административни услуги			260000	252923
2715	такси за откупуване на гробни места			16000	22543
2716	туристически такси			35000	35991
2717	такса за пригезаване на куче				60
2729	др. общински такси			260000	283614
2700	Всичко § Общински такси	0	0	3553760	3819781
2802	глоби, санкции, неустойки и др.			280000	222465
2800	Всичко § Глоби, санкции и наказ. лихви	0	0	280000	222465
3601	реализирани курсови разлики от вал. операции				-408
3611	получени застр. обезщетения за ДМА				2288
3619	други неданъчни приходи			60000	49124
3600	Всичко § Други неданъчни приходи	0	0	60000	51004
3701	внесен ДДС (-)				-146717
3702	внесен д-к в/у прих. от стоп. д-ст на бюдж. предпр.				-98857
3700	Всичко § Внесени ДДС и др. д-ци в/у продажби	0	0	0	-245574
4022	постъпления от продажба на сгради			65000	172912
4024	постъпления от продажба на транспортни средства				3187
4029	постъпления от продажба на др. ДМА				540429
4030	постъпления от продажби на немат. ДА			200000	278649
4040	постъпления от продажба на земя			3000000	2171378
4000	Всичко § Постъпл. от прод. на нефин. активи	0	0	3265000	3166555
4100	Приходи от концесии			128000	155997
4501	дарения, помощи и др. безвъзм. пол.суми от страната			75170	75170
4503	капиталови дарения, помощи и др. безвъзм. суми от страната			50758	50758
	Всичко § Помощи, дарения и др. безв. получени суми от страната	0	0	125928	125928
4670	др. тек. дарения, пом.и др. безв. пол. суми от чужбина			54274	54274
4680	др. капиталови дарения, помощи и др. безвъзм. получени суми от чужбина				
4600	Всичко § Помощи, дарения и др. безв. получени суми от чужбина	0	0	54274	54274
	Всичко § Неданъчни приходи	0	0	8321262	8389627
	ВСИЧКО ПРИХОДИ С ОБЩИНСКИ ХАРАКТЕР	0	0	11111262	11793394

СПРАВКА
ЗА РАЗХОДИТЕ ПО БЮДЖЕТА НА ОБЩИНА ГРАД ДОБРИЧ

§	Наименование на параграфа	Държавни дейности		Местни дейности	
		Уточнен план 31.12.2007 г.	Отчет към 31.12.2007 г.	Уточнен план 31.12.2007 г.	Отчет към 31.12.2007 г.
0100	Заплати за перс., нает по тр. и сл. правоотношения	10172382	10149659	876244	850528
0200	Др. възнаграждения и плащания за персонала	1022150	968736	479960	434397
0500	Задължителни осиг. вноски от работодател	2887958	2815496	307631	273868
0551	осиг. вноски от работодател за ДОО	2001216	1947797	239479	210794
0552	осиг. вноски от работодател за УПФ	287510	278348	0	0
0560	здравно-осиг. вноски от работодател	441774	435659	52106	47616
0580	вноски за допълн. задълж. осиг. от работодател	157458	153692	16046	15458
1000	Издръжка	2874530	2756799	7871174	8546771
1011	Храна	401052	394639	729182	728794
1012	Медикаменти	28254	25034	1000	701
1013	Постелен инвентар и облекло	266630	263321	210490	209579
1014	Уч. и научноиз. р-ди и книги за библиотеки	63947	58035	22032	21865
1015	Материали	413984	397689	341289	325079
1016	Вода, горива и енергия	768214	753241	923395	916062
1020	Разходи за външни услуги	390817	380066	3603421	3279536
1030	Текущ ремонт	226391	217665	871078	861768
1040	Платени данъци, мита и такси	23230	22729	170204	847849
1051	Командировки в страната	31226	29263	69215	61989
1052	Командировки в чужбина	885	885	18789	14714
1062	Разходи за застраховки	1614	1570	15595	12139
1091	СБКО	52784	47198	12193	11850
1092	Глоби, неустойки, наказ. лихви и съд. обезщетения	13356	11145	366000	778288
1098	Др. неklas. в др. параграфи и подпараграфи	192146	154319	517291	476558
4000	Стипендии	173893	131128	0	0
4200	Текущи трансфери, обезщетения и помощи	693623	693623	86500	85368
4300	Субсидии за нефинансови предприятия	635922	635922	189105	178951
4500	Субсидии за организации с нестоп. цел	226335	226335	16300	16300
4600	Р-ди за членски внос и участие в нетърг. орг-ии	0	0	42000	39416
2100	Р-ди за лихви по емисии на общински/ДЦК	0	0	195000	193342
5100	Основен ремонт на ДМА	349022	346254	4050430	3763436
5200	Придобиване на ДМА	289736	280827	5417508	5095304
5300	Придобиване на НДА	0	0	4600	4736
5500	Капиталови трансфери	0	0	30000	30000
	Резерв			185414	
9999	ВСИЧКО РАЗХОДИ	19325551	19004779	19751866	19512417

Анализът на основните показатели от отчет за изпълнение на бюджета на Община град Добрич за 2007 г. показва, че изпълнението на приходите и разходите достига до 98,78%. Община Добрич е успяла да реализира икономии при изразходването на средствата. Основна част (60.44%) от годишния план на приходите представлява нетния размер на имуществените данъци и неданъчните приходи. Изпълнението на този показател за годината достига до 106.14%. Актуализираният годишен план за 2007 г. на Община град Добрич предвижда показателят Трансфери по бюджета да представлява 5.32% от всички приходи на общината. Към 31.12.2007 г. трансферите по бюджета възлизат на 2.32% от всички приходи.

Основната част от актуализирания годишен план на разходите на Община град Добрич представляват разходите за издръжка (43.80%) Изпълнението на плана за издръжка за годината е 92.09%. Делът на капиталовите разходи (придобиване на ДМА и НМА и ремонт на ДМА) в плана на общината е равен на 47.93%, като изпълнението на този показател за годината достига до 94.71%, като частта от всички разходи е равна на 45.40%. Делът на разходите за глоби, неустойки, наказ. лихви и съд. обезщетения в плана на общината е равен на 2%, като нивото на този показател за годината достига до 4%, като частта от всички разходи е равна на 4%. Разходите за субсидии представляват незначителна част

от всички разходи, като реализираните разходи по тези пера достигат до 94.63% от предварително планираните разходи.

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 (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.

- Обединена българска банка АД е извършила анализ на финансовото състояние на Община Добрич.
- Обединена българска банка АД не е поемател на емисията облигации или довереник по облигации от друг клас, издадени от Община Добрич;
- Обединена българска банка АД не контролира пряко или непряко Община Добрич;
- Обединена българска банка АД не е контролирана пряко или непряко от Община Добрич;

Не е налице конфликт на интереса на банката и на лицата, които я контролират, и интереса на облигационерите.

С уважение,

30.01.2008

Бойка Василева
Директор
Дирекция „Инвестиционно банкиране”
ОББ АД