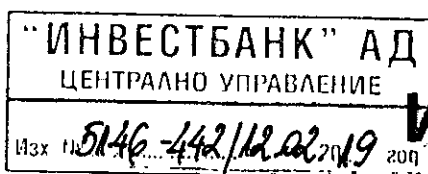


ДО: Комисия за финансов надзор

ДО: Българска Фондова Борса-София АД



**Инвестбанк | АД**

## ДОКЛАД

# На банка довереник на облигационерите по емисия корпоративни облигации на Образователно-спортен комплекс Лозенец ЕАД с ISIN BG2100011175 (Борсов код ED6A)

Изготвен на база неконсолидирани и неаудирани отчети на дружеството за четвъртото тримесечие на 2018 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 Инвестбанк АД в качеството ѝ на Довереник на облигационерите по Емисия корпоративни облигации, емитирани от “ОСК Лозенец” ЕАД на 14.06.2017 г.*

ОБРАЗОВАТЕЛНО-СПОРТЕН  
КОМПЛЕКС ЛОЗЕНЕЦ



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

- i** Отчет за изпълнение на задълженията на емитента по условията на емисията към 31.12.2018 г.;
- i** Междинни неконсолидирани финансови отчети на емитента към 31.12.2018 г.;
- i** Проспект за публично предлагане на корпоративни облигации (за допускане на дългови ценни книжа до търговия на регулиран пазар) от 23.11.2017 г.;

При извършения преглед на представените документи, установихме следното:

## **1. Финансови коефициенти**

„Образователно-спортен комплекс Лозенец“ ЕАД, в качеството си на Емитент на корпоративни облигации, е поело ангажимент да поддържа при дейността си и до пълното изплащане на Облигационния заем финансови коефициенти на определени нива, които към 31.12.2018 г са спазени.

Стойностите на финансовите показатели към 31.12.2018 г, съгласно представените финансови неконсолидирани отчети, са както следва:

### **1.1. Съотношение пасиви/активи по счетоводен баланс: 0,70**

*При изискване за максимум от 0,98*

### **1.2. Коефициент Покритие на разходите за лихви (печалба от обичайната дейност, увеличена с разходите за лихви, разделена на разходите за лихви): 1,01**

*При изискване за минимум от 1,01*

„Образователно-спортен комплекс Лозенец“ ЕАД реализира нетна печалба в размер на 10 хил. лв. за четвърто тримесечие на 2018 г., спрямо печалба от 70 хил. лв. за съпоставимия период на 2017 г. Дружеството успява да покрие и двата показателя – Коефициент „Пасиви към активи“ и Коефициент „Покритие на разходите за лихви“.

## **2. Състояние на обезпечението на облигационната емисия**

Съгласно условията по Предложението за записване на облигациите при условията на частно пласиране от 13.06.2017 г. е сключена застрахователна полица № 12900100000036 / 17.07.2017 г. под формата на застрахователен договор „Облигационен заем“ между емитента като застраховащ и ЗД „Евроинс“ АД като застраховател, в полза на облигационерите по емисията като застрахован, представлявани от „Инвестбанк“ АД като банка-довереник на облигационерите. Съгласно условията на полицата, „Тази застраховка покрива риска от неплащане от страна на ЗАСТРАХОВАЩИЯ („Образователно-спортен комплекс Лозенец“ ЕАД) в полза на всеки ОБЛИГАЦИОНЕР на което и да е дължимо плащане за главници и/или лихви във връзка с обслужването на облигационния заем, съгласно параметрите и погасителния план на ЕМИСИЯТА, определени с Предложение за записване на емисия корпоративни облигации при условията на частно предлагане от 13.06.2017 г. (вкл. и случаите на обявяване на емисията за предсрочно изискуема), Акт за регистрация на емисията в Централен Депозитар АД и съобщението по чл. 206, ал. 6 от Търговския закон, които под формата на приложение представляват неразделна част от (Полицата)“.

С подписан добавък 1 от 06.10.2017 г. е направено изменение в условията на застрахователната полица, определящо че в случай на промяна на параметрите по емисията, включително отлагане на падежа, промяна в лихвения процент, на финансовите показатели и други обстоятелства, оказващи влияние върху съществени елементи на застрахователния договор, страните ще подписват споразумения за въвеждане на съответните в съдържанието на застрахователната полица.

Покритието на полицата е в размер на 9 858 865 лв., разпределени като 7 000 000 лв. за главници и 2 858 865 лв. за лихвени плащания. Срокът на валидност на полицата е до 24:00 ч. на

тридесетия ден, считано от датата на пълното изплащане на всички дължими лихвени и главнични плащания по облигационния заем, или от датата на изплащане на застрахователно обезщетение при настъпило застрахователно събитие върху последното дължимо плащане на главница и/или договорна лихва по облигационния заем.

С подписан добавък 2 от 21.11.2017 г. е направено изменение в условията на застрахователната полица, определящо че при неплащане на разсрочена вноска от застрахователната премия, на основание чл.368, ал.2, т.1 от Кодекса за застраховането, застрахователят може да намали застрахователната сума по договора, съответно частта на неплатената премия, не по-рано от петнадесет дни от датата, на която банката-довереник на облигационерите е получила писмено уведомление от страна на застрахователя.

Премията по застрахователната полица е платима на 4 вноски, с падежи 17.7.2017г., 17.10.2017г., 17.01.2018 г. и 17.04.2018 г. По информация от емитента четирите вноски по полицата са платени в съответния срок.

### 3. Плащания по емисията

Емисията е емитирана на 14.06.2017 г. с падеж на 14.06.2032 г. и купон от 3.85%. Облигационният заем е на обща стойност 7 000 000 лева, разпределени в 7 000 броя облигации, всяка от които с номинална стойност 7 000 лева. Лихвените плащания са дължими на всеки 6 месеца, а главницата е платима еднократно на датата на падежа, ведно с последното лихвено плащане.

Първото лихвено плащане в размер на 135 119,18 лв., дължимо на 14.12.2017 г. бе изплатено в срок от емитента. Второто лихвено плащане в размер на 134 380,82 лв., дължимо на 14.06.2018 г. също бе изплатено. Третото лихвено плащане в размер на 135 119,18 лв., дължимо на 14.12.2018 г. бе изплатено на 11.01.2019г.

### 4. Изразходване на средствата, получени от облигационния заем

Съгласно одобрения проспект за публично предлагане на ценни книжа набраните средства от облигационния заем са използвани съгласно заложените цели на облигационната емисия, обвързана с изпълнението на инвестиционния проект на дружеството, а именно:

- Изграждане на подземен паркинг;
- Изграждане на две спортни зали (за скуош) за ползване от клиенти;
- Закупуване на оборудване и обзавеждане за детска градина, зона за тържества и събития, вътрешни и външни спортни зали и съоръжения, зала за театрално изкуство, училищна библиотека, оборудване и обзавеждане за интерактивно обучение на учениците и децата, както и всяко необходимо оборудване и обзавеждане за нуждите на училището и детската градина.

### 5. Финансово състояние на Образователно-спортен комплекс Лозенец ЕАД (в хил. лв.)

Показатели	31.12.2018	31.12.2017
Нетни приходи от продажби	1 483	1 417
Разходи по икономически елементи	-501	-569
Финансови разходи	-1 064	-894
Финансови приходи	92	121
Приходи от дейността	1 575	1 538
Разходи за дейността	-1 565	-1 463

Печалба/загуба от дейността	10	75
Извънредни приходи/разходи	0	-5
Нетна печалба/ загуба	10	70
<b>Показатели</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Парични средства	122	68
Краткосрочни активи	1 395	2 759
Краткосрочни задължения	2 033	1 845
Обща стойност на активите	52 539	45 074
Обща стойност на пасивите	36 824	29 369
Обща стойност на собствения капитал	15 715	15 705
ЕБИТДА	982	851
ЕБИТ	982	848
ЕБИТ margin	66,22%	59,84%
<b>Ликвидност</b>		
а) обща ликвидност	0,686	1,495
б) бърза ликвидност	0,621	1,395
в) незабавна ликвидност	0,060	0,037
г) абсолютна ликвидност	0,060	0,037
<b>Финансова автономност</b>		
а) коефициент на финансова автономност	0,427	0,535
б) коефициент на задлъжнялост (Debt to Equity ratio)	2,335	1,862
<b>Рентабилност</b>		
а) на приходите от продажби	0,007	0,053
б) на собствения капитал ROE	0,001	0,005
в) на активите ROA	0,000	0,002

През 2018 г. реализираните нетни приходи от продажби от „Образователно-спортен комплекс Лозенец“ ЕАД се увеличават с 4,7% на годишна база, докато общите приходи от дейността се увеличават с 2,4% достигайки 1 575 хил. лв. Разходите за дейността на дружеството също се увеличават и достигат 1 565 хил. лв., като най-голям ръст сред тях имат финансовите такива с увеличение от 19%. Дружеството реализира нетна печалба от 10 хил. лв. към края на 2018 г., спрямо 75 хил. лв. година по-рано. Намалението на печалбата се дължи на изпреварващия темп на нарастване на общите разходи спрямо този на увеличението на реализираните приходи.

Стойностите на активите се увеличават с 17% до 52 539 хил. лв., а тези на пасивите с близо 25% до 36 824 хил. лв. Стойността на собствения капитал е почти без промяна.

Стойността на коефициента на задлъжнялост отчита леко повишение, а стойностите на показателите за ликвидност показват влошаване спрямо края на 2017 г.

Инвестбанк АД счита, че „Образователно-спортен комплекс Лозенец“ ЕАД към момента на извършения преглед на финансовото състояние и въз основа на неконсолидираните отчети за 31.12.2018 г., изпълнява задълженията си към облигационерите, както са описани в Проспекта за допускане на облигациите до търговия на регулиран пазар. С цел защита правата и интересите на облигационерите, Банката довереник следи за финансовото състояние на дружеството и при необходимост ще предприеме мерки за свикване на общо събрание на облигационерите или ще изиска допълнителна информация и гаранции от Емитента за изпълнение на задълженията му към притежателите на облигации от емисията.

## 6. Задължения на Инвестбанк АД, в качеството ѝ на довереник на облигационерите

“Инвестбанк” АД извършва следните дейности в защита на общия интерес на облигационерите:

**i**bank Събира необходимата информация – финансови отчети и други документи, на базата на които редовно анализира финансовото състояние на Дружеството-емитент с оглед способността му да изпълнява задълженията си към облигационерите;

**i**bank Редовно проверява състоянието на обезпечението по облигационната емисия;

**i**bank Пази конфиденциалност, не разпространява, ползва, злоупотребява с факти относно информацията, която получава от Дружеството.

## 7. Инвестбанк АД, в качеството си на довереник на облигационерите на „Образователно-спортен комплекс Лозенец“ ЕАД, декларира, че:

**i**bank Инвестбанк АД е извършила анализ на финансовото състояние на „Образователно-спортен комплекс Лозенец“ ЕАД;

**i**bank Инвестбанк АД не е поемател на емисия облигации или довереник по облигации от друг клас, издадени от „Образователно-спортен комплекс Лозенец“ ЕАД;

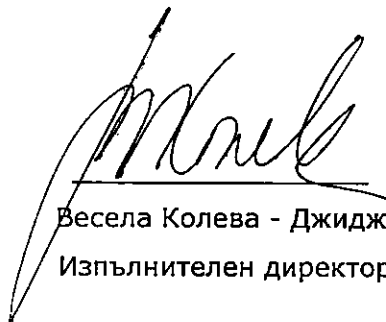
**i**bank Инвестбанк АД не контролира пряко или непряко „Образователно-спортен комплекс Лозенец“ ЕАД и не е контролирана пряко или непряко от емитента на облигациите;

**i**bank Не е налице конфликт на интереси на Банката и на лицата, които я контролират, и интереса на облигационерите.

**i**bank Емитентът или икономически свързано с него лице по смисъла на § 1, ал. 1, т. 5 от допълнителните разпоредби на Закона за кредитните институции няма условно или безусловно задължение по договор за кредит към довереника на облигационерите или по издадена от Инвестбанк АД гаранция.

11.02.2019 г., гр. София

**ЗА ИНВЕСТБАНК АД**

  
Весела Колева - Джиджева  
Изпълнителен директор



  
Иван Бачовски  
Изпълнителен директор