



Изх. № 5146-2585/9.8.19
2019

ДОКЛАД
На банка довереник на
облигационерите по емисия
корпоративни облигации на Грийнхаус
Пропъртис АД с ISIN BG2100017164
(Борсова код GH0A)

Изготвен на база консолидирани и неодитирани отчети на дружеството за второто тримесечие на 2019г.

Настоящият доклад е изгoten 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 Грийнхаус Пропъртис АД на 15.11.2016 г.



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

- Отчет за изпълнение на задълженията на емитента по условията на емисията към 30.06.2019 г.;
- Междинни консолидирани финансови отчети на емитента към 30.06.2019 год.;
- Предложение за записване на корпоративни облигации при условията на частно предлагане от 14.11.2016 г.;

При извършения преглед на представените документи, установихме следното:



1. Финансови коефициенти

„Грийнхаус Пропъртис“ АД, 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 30.06.2019 г. не са спазени.

Стойностите на финансовите показатели към 30.06.2019 г., съгласно представените финансови консолидирани отчети, са както следва:

1.1. Съотношение пасиви/активи по счетоводен баланс: 1,196

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): - 1,144

При изискване за минимум от 1,01

В част „Настоящи и прогнозни финансови коефициенти“ от Предложението за записване на корпоративни облигации, Емитентът изрично посочва, че „след вписване на облигационната емисия във водения от КФН регистър на публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа с цел търговия на регулирани пазари, Емитентът поема задължение за поддържане на следните (горепосочени) финансови показатели по чл. 1006 от ЗППЦК до пълното изплащане на облигационния заем“. На свое заседание на 16.05.2017 г., Комисия за финансов надзор потвърди проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия корпоративни облигации, издадени от „Грийнхаус Пропъртис“ АД, гр. София., като вписа посочената емисия облигации в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН, воден от самата нея. Допускането на облигациите до регулиран пазар означава, че Емитентът е задължен да поддържа в норма коефициентите за покритие на разходите за лихви и показателят пасиви/активи. Тъй като това не е първият период, в който въпросните показатели са нарушени, а такова имаше и през второто тримесечие на 2017 г., на 18.08.2017 г. банката - довереник изпрати писмо уведомление до „Грийнхаус Пропъртис“ АД, с което се даде срок до 6 месеца на дружеството да коригира покритието на разходите за лихви и съотношението на пасивите към активите, т.е. до края на четвъртото тримесечие на 2017 г. Ако в този срок не бяха постигнати заложените параметри, Емитентът се задължаваше да предложи програма за привеждане в съответствие с изискванията, която подлежи на одобрение от Общото събрание на облигационерите.

Поради факта, че стойностите на посочените по-горе коефициенти към 31.12.2017 г. не бяха приведени в съответствие и не отговаряха на изискванията на условията по емисията облигации, на 06.03.2018 г. Инвестбанк АД изпрати друго писмо, с което поиска от Емитента да предостави информация за конкретните мерки, които ще бъдат включени във въпросната програма за привеждане в съответствие, обезпечаваща изпълнението на задълженията по облигационната емисия. В отговор на писмото, „Грийнхаус Пропъртис“ АД изпрати отговор и молба до банката - довереник за свикване на Общо събрание на облигационерите, на което да бъде обсъдена и приета предложената от Съвета на директорите на дружеството въпросната програма. Програмата включваше следните мерки:

- Увеличение на капитала на „Грийнхаус Пропъртис“ АД, посредством парични вноски от акционерите на дружеството в размер на 2 000 000 (два милиона) лева;
- Преструктуриране на основната дейност на „Грийнхаус Пропъртис“ АД и насочването ѝ единствено в областта на пропърти мениджмънта.

„Инвестбанк“ АД изпълнявайки функциите си на банка – довереник предприе действия и свика Общо събрание на облигационерите, което се проведе на 04.04.2018 г. и на което въпросната програма бе одобрена.

В продължение на действията по програмата, Емитентът свика и проведе редовно годишно Общо събрание на акционерите за 28.06.2018 г. В дневния ред на събранието бе включено и прието решение, което бе в пряка връзка с решението на ОСО от 04.04.2018 г. Приетото решение бе за увеличаване на капитала на „Грийнхаус пропъртис“ АД от 850 000 лева (осемстотин и петдесет хиляди лева) на 2 850 000

леva (два милиона осемстотин и петдесет хиляди лева) чрез издаването на нови 2 000 000 (два милиона) броя акции с номинална и емисионна стойност 1 (един) лев всяка една, от същия вид и клас като съществуващата емисия акции на дружеството, а именно налични, поименни, непrivилегирована акции с право на 1 (един) глас в общото събрание на акционерите, право на дивидент и ликвидационен дял. Всеки един от акционерите придобива такава част от новите акции, която съответства на неговия дял в капитала преди увеличението.

На 13.09.2018 г. бе вписано в Търговския регистър увеличението на капитала на дружеството от 850 000 лв на 2 850 000 лв. Към 31.12.2018г. внесения капитал на дружеството по данни на Търговския регистър е в размер на 1 350 000 лева.

Поради неизпълнението на заложените финансови кофициенти в Предложението за записване на корпоративни облигации и през изминалния отчетен период Банката довереник и Еmitента размениха кореспонденция относно актуална информация за развитието на действия и процеси по преструктурирането на дейността на дружеството и как това би се отразило в постигнатите финансови резултати.

„Грийнхаус Пропъртис“ АД в края на месец юни уведоми „Инвестбанк“ АД за степента на изпълнение на приетата „Програма за привеждане в съответствие“ като предстоящите действия към настоящия момент са свързани със следното:

- Еmitентът има уверението на акционерите, че останалите парични вноски от увеличението на капитала ще бъдат заплатени до края на 2019 г.
- Считано от м. юни 2019 г. сключения дългосрочен договор за наем между „Грийнхаус Пропъртис“ АД и наемодателя „Вапцаров Бизнес Център“ ЕООД е изцяло прекратен, с което „Грийнхаус Пропъртис“ АД преустановява дейността си по наемане, преотдаване и администриране на бизнес сгради.
- „Грийнхаус Пропъртис“ АД считано от м. юни 2019 г. насочва основната си дейност към предоставяне на комплексни бизнес услуги на малки и средни предприятия и корпоративни клиенти, като започна сключването на договори за предлагане на следните видове услуги:
 - ✓ Бизнес консултации, в т.ч.: консултации по финансиране на компании, както и последващо обслужване на заеми;
 - ✓ Физическо архивиране;
 - ✓ Деловодни услуги;
 - ✓ Администриране на персонал и обработката на работните заплати;
 - ✓ Цялостно счетоводно обслужване на фирми;

В тази връзка на проведеното на 20.6.2019 г. Общо събрание на акционерите на дружеството е взето решение за промяна на предмета на дейност на „Грийнхаус Пропъртис“ АД.

Новият предмет на дейност на Дружеството е както следва: *покупко-продажба на недвижими имоти, развитие, благоустройстване и строителна дейност, наемна дейност, консултантски и управленички услуги, покупка на стоки и други вещи с цел продажба в първоначален или преработен вид, търговско представителство и посредничество, организиране на счетоводно отчитане и съставяне на финансови отчети, както и всяка друга дейност, която не е забранена от закона.*

Компанията счита, че до края на 2019 г. ще успее да сключи достатъчен обем договори за комплексни бизнес услуги с което ще подобри финансовото си състояние, успоредно с предприетите вече мерки свързани с преструктуриране на дейността и увеличаването на основния капитал. Въпреки това, поради факта, че преструктурирането на дейността на дружеството реално започна от средата на 2019 г. през първото полугодие на текущата година в компанията са отчетени загуби от вече преустановената дейност по наемане и преотдаване на офис сгради. В този смисъл до края на 2019 г. въпреки, че ще положи максимални усилия, Еmitентът може и да не успее да подобри в достатъчна степен финансовите си показатели с цел привеждане в съответствие с приетите в Проспекта за публично предлагане на корпоративни облигации задължения.



Ръководството на „Грийнхаус Пропъртис“ АД счита, че от началото на 2020 г., когато ще бъдат елиминирани всички негативни резултати от преустановената дейност, дружеството няма да има затруднения да изпълнява задължението си за поддържане на приетите финансови показатели по чл.1006 от ЗППЦК във връзка с емитирания облигационен заем до неговото пълно изплащане.

2. Състояние на обезпечението на облигационната емисия

Съгласно условията по Предложението за записване на облигациите от 14.11.2016 г. е сключена застрахователна полица № 229 001 00000032 / 09.12.2016 г. в полза на Инвестбанк АД като банкадовереник на облигационерите. Съгласно условията на полцицата „*Тази застраховка покрива риска от неплащане от страна на ЗАСТРАХОВАЩИЯ („Грийнхаус Пропъртис“ АД) в полза на всеки ОБЛИГАЦИОНЕНЕР, 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 14.11.2016 г. (вкл. и в 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]*“.

Покритието на полицата е в размер на 7 796 250 лв., разпределени като 6 300 000 лв. за главници и 1 496 250 лв. за лихвени плащания. Срокът на валидност на полцицата е до 24:00 ч. на първия работен ден, следващ тридесетия ден след падежа на емисията.

Премията по застрахователната полица е платима на 5 годишни вноски. Еmitентът е посочил в отчета си, че първата вноска е платена в срок през декември 2016 г. Втората вноска по застрахователната премия е платена на 06.12.2017 г. Третата вноска по застрахователната премия е платена на 07.12.2018 г.

3. Плащания по емисията

Емисията е емитирана на 16.11.2015 г. с падеж на 16.11.2021 г. и купон от 4.75%. Облигационният заем е на обща стойност 6 300 000 лева, разпределени в 6 300 броя облигации, всяка от които с номинална стойност 1 000 лева. Лихвените плащания са дължими на всеки 6 месеца, а главницата е платима еднократно на датата на падежа, ведно с последното лихвено плащане.

- Първо лихвено плащане в размер на 148 395,21 лв., дължимо на 16.05.2017 г. е изплатено от Дружеството.
- Второ лихвено плащане в размер на 150 854,79 лв., дължимо на 16.11.2017 г. е изплатено от Дружеството.
- Трето лихвено плащане в размер на 148 395,31 лв., дължимо на 16.5.2018 г. е изплатено от Дружеството.
- Четвърто лихвено плащане в размер на 150 854,79 лв., дължимо на 16.11.2018 г. е изплатено на 12.12.2018г.
- Пето лихвено плащане в размер на 148 395,21 лв., дължимо на 16.05.2019 г. е изплатено на 11.06.2019 г.

4. Изразходване на средствата, получени от облигационния заем

Съгласно одобрения проспект за публично предлагане на ценни книжа, по данни на емитента, набраните средства от облигационния заем са използвани за целите, заложените в облигационната емисия, а именно:

1. Във връзка с инвестиционните цели на „Грийнхаус Пропъртис“ АД за разширяване на основната си дейност в областта на управление на недвижими имоти част от набраните средства ще бъдат използвани за инвестиции в дъщерни дружества, притежаващи недвижими имоти и опериращи

в областта на управление и отдаване под наем, включително и управление на имоти предназначени за туристическа дейност.

2. За погасяване на съществуващи задължения на емитента към юридически лица.
3. Оборотни средства.

5. Финансово състояние на Грийнхаус Пропъртис АД (в хил. лв.)

Показатели	30.6.2019	30.6.2018
Нетни приходи от продажби	3 228	3 581
Разходи по икономически елементи	-3 677	-3 982
Финансови разходи	-372	-237
Финансови приходи	169	173
Приходи от дейността	3 397	3 754
Разходи за дейността	-4 049	-4 219
Печалба/загуба от дейността	-652	-465
Извънредни приходи/разходи	0	0
Нетна печалба/ загуба	-652	-465
Парични средства	218	317
Краткосрочни активи	3 188	2 838
Краткосрочни задължения	4 408	3 989
Обща стойност на активите	8 960	9 193
Обща стойност на пасивите	10 715	10 296
Обща стойност на собствения капитал	-1 755	-1 103
EBITDA	-330	-276
EBIT	-449	-401
EBIT margin	-13,91%	-11,20%
Ликвидност		
а) обща ликвидност	0,723	0,711
б) бърза ликвидност	0,716	0,694
в) незабавна ликвидност	0,361	0,474
г) абсолютна ликвидност	0,049	0,079



Investbank

a) коефициент на финансова автономност	-0,164	-0,107
б) коефициент на задължнялост (Debt to Equity ratio)	-6,026	-9,285
Рентабилност		
а) на приходите от продажби	-0,202	-0,130
б) на собствения капитал ROE	0,372	0,422
в) на активите ROA	-0,073	-0,051

В качеството си на довереник на облигационерите, „Инвестбанк“ АД фокусира вниманието си върху тенденциите, които се очертават при прегледа на отчетите.

През второто тримесечие на 2019 година дружеството реализира на консолидирана база 3 228 хил. лв. нетни приходи от продажби и 169 хил. лв. финансови приходи. В сравнение със същия период на 2018 година общите приходи бележат лек спад. Отчетените разходи за периода са в размер на 4 049 хил. лв., от които 3 677 хил. лв. по икономически елементи и 372 хил. лв. финансови разходи, като има леко понижение на разходите спрямо същия период на 2018 г. с 4,02%. Реализираната нетна загуба на дружеството към 30.06.2019 г. е 652 хил. лева.

Общата стойност на активите е в размер на 8 960 хил. лв., като същата бележи понижение спрямо референтния период от предходната година. Величината на основния капитал е отрицателна и продължава да се понижава достигайки -1 755 хил. лв., като за сравнение величината му към 30.06.2018 г. е била -1 103 хил. лв. Въпреки вписаното увеличение на капитала на еmitента е необходимо да се отбележи, че невнесения капитал от увеличението се равнява на 1 500 000 лв. или 3/4 от самото увеличение. Трябва да се посочи, че собственият капитал става отрицателен още във второто тримесечие на 2017 година.

Задължнялостта на „Грайнхаус Пропъртис“ АД продължава да е висока. Необходимо е да се обърне внимание, че съществена част от краткосрочните вземания представляват инвестиции в акции и дялове на други компании, които макар и публични, не се характеризират с висока ликвидност на регулиран пазар. Над 50% от средствата от облигационната емисия, като част от заложените цели за изразходване на средствата от заема, са инвестиирани в дъщерни дружества, притежаващи недвижими имоти и опериращи в областта на управление и отдаване под наем, включително и управление на имоти предназначени за туристическа дейност. Като цяло ефектите от пласираната облигационна емисия тези трябва да бъдат разкрити с оглед на това, че издаването ѝ бе в края на 2016 г.

„Инвестбанк“ АД счита, че „Грайнхаус Пропъртис“ АД към момента на извършения преглед на финансовото състояние и въз основа на консолидираните отчети за 30.06.2019 г., не изпълнява задълженията си към облигационерите, както са описани в Предложението за записване на облигации. Необходимо е да се обърне внимание на отрицателния собствен капитал и високата задължнялост на дружеството, както и неспазването на поетите ангажименти за поддържане на финансови коефициенти. Поради тези причини банката – довереник с цел защита на интересите на инвеститорите в емисията инициира от еmitента да изготви и реализира програма за привеждане в съответствие с изискванията на условията на емисията, която бе одобрена и приета на свиканото Общото събрание на облигационерите на 04.04.2018 г., ефектите от която ще се видят в следващите отчетни периоди.

6. Задължения на Инвестбанк АД, в качеството й на довереник на облигационерите

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



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;

Редовно проверява състоянието на обезпечението по облигационната емисия;

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 Грийнхаус Пропъртис АД, декларира, че:

Инвестбанк АД е извършила анализ на финансовото състояние на Грийнхаус Пропъртис АД;

Инвестбанк АД не е поемател на емисия облигации или довереник по облигации от друг клас, издадени от „Грийнхаус Пропъртис“ АД;

Инвестбанк АД не контролира пряко или непряко „Грийнхаус Пропъртис“ АД и не е контролирана пряко или непряко от емитента на облигациите;

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

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.

05.09.2019 г., гр. София

ЗА ИНВЕСТБАНК АД

