

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 неаудитирани отчети на дружеството за третото тримесечие на 2020 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 30.09.2020 г.;
- i. Междинни неконсолидирани финансови отчети на емитента към 30.09.2020 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-спорتن 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 30.09.2020 г са спазени.

Стойностите на финансовите показатели към 30.09.2020 г, съгласно представените финансови неконсолидирани отчети, са както следва:

### 1.1. Съотношение пасиви/активи по счетоводен баланс: 0,82

*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): 1,34

*При изискване за минимум от 1,01*

„Образователно-спорتن комплекс Лозенец“ ЕАД реализира нетна печалба в размер на 365 хил. лв. за третото тримесечие на 2020 г., спрямо печалба от 354 хил. лв. за съпоставимия период на 2019 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 пасиране 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. Четвъртото лихвено плащане в размер на 134 380,82 Дължимо на 14.06.2019г бе изпълнено в срок от емитента. Петото лихвено плащане в размер на 135 119,18 дължимо на 14.12.2019г. бе изпълнено на 13.01.2020г.Шестото лихвено плащане в размер на 134 750 лв. дължимо на 14.06.2020г. бе изпълнено на 14.07.2020г.

### 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.)

	30.09.2020	30.09.2019
Нетни приходи от продажби	2 433	1 903
Разходи по икономически елементи	-964	-643
Финансови разходи	-1 109	-948
Финансови приходи	5	42

Приходи от дейността	2 438	1 945
Разходи за дейността	-2 073	-1 591
Печалба/загуба от дейността	365	354
Извънредни приходи/разходи	0	0
Нетна печалба/ загуба	365	354
<b>Показатели:</b>	<b>30.09.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Парични средства	124	56
Краткосрочни активи	2 038	633
Краткосрочни задължения	2 896	7 058
Обща стойност на активите	53 446	50 357
Обща стойност на пасивите	43 950	41 226
Обща стойност на собствения капитал	9 496	9 131
ЕБИТДА	1 811	1 260
ЕБИТ	1 469	1 260
ЕБИТ margin	60,38%	66,21%
<b>Ликвидност:</b>		
а) обща ликвидност	0,704	0,090
б) бърза ликвидност	0,654	0,077
в) незабавна ликвидност	0,043	0,008
г) абсолютна ликвидност	0,043	0,008
<b>Финансова независимост:</b>		
а) коефициент на финансова автономност	0,216	0,221
б) коефициент на задлъжнялост (Debt to Equity ratio)	4,581	4,485
<b>Рентабилност:</b>		
а) на приходите от продажби	0,150	0,186
б) на собствения капитал ROE	0,038	0,039
в) на активите ROA	0,007	0,007

През 2020 г. „Образователно-спортен комплекс Лозенец“ ЕАД е генерирало единствено приходи от основна дейност в размер на 2 438 хил. лв. отчитайки ръст от 25,3% спрямо съпоставимия период. Финансовите разходи на дружеството се увеличават с 17%, като техния ръст се дължи на емитирания през месец юни 2017 г. облигационен заем в размер на 7 млн. лв. Дружеството реализира нетна печалба от 365 хил. лв. за третото тримесечие на 2020 г., спрямо 354 хил. лв. година по-рано. Брунтата печалба на дружеството за отчетния период възлиза на 1 469 хил.лв, като отчита ръст от 16,59% спрямо предходния отчетен период.

Стойностите на активите се увеличават с 6,13% до 53 446 хил. лв., а тези на пасивите с близо 6,61% до 43 950 хил. лв. Стойността на собствения капитал се покачва с 4%.

Стойността на коефициента на задължняост отчита леко повишение, а стойностите на показателите за ликвидност отчитат повишение, докато тези за рентабилност показват спад спрямо съпоставимия период.

Възникналата извънредна ситуация не се отрази на активността на оперативната дейност на „Образователно-спортен комплекс Лозенец“ ЕАД изразяваща се в управление на изцяло завършения в края на 2019 г. инвестиционен имот. За времето на извънредното положение се наблюдава негативно въздействие върху очакваните приходи от обектите – родителски клуб и подземен паркинг, за които от началото на 2020 г. Счита се, че въздействието на пандемията ще има негативен ефект върху икономиката на страната, в т.ч. и на пазара на който оперира, а именно в намаляване цените на недвижимите имоти и нивата на наемите, което от своя страна би могло да окаже влияние върху дейността на „Образователно-спортен комплекс Лозенец“ ЕАД и неговите приходи в близко бъдеще, както и върху справедливата стойност на инвестиционните имоти. В подкрепа на това е и извършената от „Образователно-спортен комплекс Лозенец“ ЕАД детайлна и обективна преценка на евентуалното влияние, което би оказала пандемията върху бъдещата дейност на „Образователно-спортен комплекс Лозенец“ ЕАД. Включително е изследвано и отражението на извънредната ситуация върху прилагането на МСФО 9 при отчитането на дейността на Дружеството за следващи отчетни периоди, а именно влиянието му върху кредитния риск за очаквания живот на финансовите активи, отчетени към 31.12.2019г. и необходимост от преразглеждане на очакваните кредитни загуби. В тази връзка „Образователно-спортен комплекс Лозенец“ ЕАД анализира събираемостта на вземанията след отчетната дата и оценява отчетените обезценки към края на отчетния период като адекватни в исторически аспект. Анализирайки текущите условия, свързани с COVID – 19 и всякакви разумни и поддържащи прогнози, доколкото е възможно да се направят такива, които влияят върху очакваната събираемост на бъдещите парични потоци, „Образователно-спортен комплекс Лозенец“ ЕАД счита, че към датата на изготвяне на настоящия финансов отчет, всички нововъзникнали финансови активи се категоризират във Фаза 1 като финансови активи с нисък кредитен риск и тяхното кредитно качество не се е влошило значително, независимо от извънредните събития, свързани с COVID – 19. Дружеството стриктно следи кредитния риск и не очаква съществени отклонения и просрочия по задълженията и несъбираемост на вземанията.

Инвестбанк АД счита, че „Образователно-спортен комплекс Лозенец“ ЕАД към момента на извършения преглед на финансовото състояние и въз основа на неконсолидираните отчети за 30.06.2020г., 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:

і... 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;

і... Редовно проверява състоянието на обезпечението по облигационната емисия;

і... 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:**

і... Инвестбанк АД е извършила анализ на финансовото състояние на „Образователно-спортен комплекс Лозенец“ ЕАД;

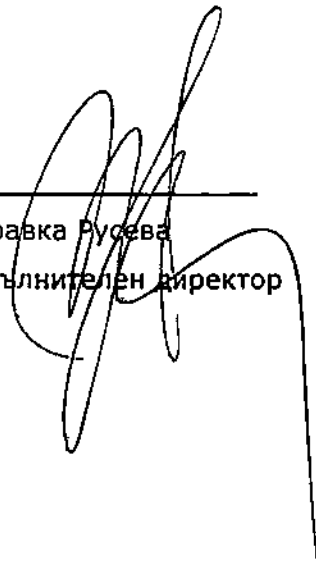
і... Инвестбанк АД не е поемател на емисия облигации или довереник по облигации от друг клас, издадени от „Образователно-спортен комплекс Лозенец“ ЕАД;

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

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

і... 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.

### ЗА ИНВЕСТБАНК АД

  
Здравка Русева  
Изпълнителен директор



  
Весела Колева-Джиджева  
Изпълнителен директор