



ДО: Комисия за финансов надзор
ДО: Българска фондова борса АД

ДОКЛАД

на „ИНВЕСТБАНК” АД
в качеството ѝ на Довереник на облигационерите на „Булгарплод София” АД
ISIN код на емисията: **BG2100012116**
(борсов код: **BULA**)

Настоящият доклад е изготвен в съответствие с изискванията на чл. 100ж от Закона за публично предлагане на ценни книжа в изпълнение на задълженията на „ИНВЕСТБАНК” АД в качеството ѝ на Довереник на облигационерите по емисията корпоративни облигации, емитирани от „Булгарплод София” АД на 06.06.2011 г. (с дата на падеж 06.06.2021)

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

- Неодитирани, неокончателни финансови отчети на емитента към 31.12.2020 г.;
- Отчет към 31.12.2020г. за изпълнение на задълженията на емитента по условията на емисията, вкл. за усвояването и използването на средствата, плащанията, състоянието на обезпечението и спазването на финансови показатели.

При извършения преглед на предоставените ни документи, установихме следното:

1 Финансови коефициенти

„Булгарплод София” АД, в качеството си на емитент на корпоративни облигации, е поел ангажимент до пълното изплащане на облигационния заем, да спазва определени финансови коефициенти на определени нива.

Стойностите на финансовите показатели към 31.12.2020г., съгласно предоставените финансови отчети, са както следва:

1) Коефициент на пасиви към активи	=	$\frac{\text{Общо пасиви}}{\text{Общо активи}}$	=	115,1%
------------------------------------	---	---	---	--------

при изискване от максимум 95% – условието не е изпълнено;

2) Коефициент на покритие на разходите за лихви	=	$\frac{\text{Оперативна печалба} + \text{Разходи за лихви}}{\text{Разходи за лихви}}$	=	-3410,7%
---	---	---	---	----------

при изискване за минимум 120% – условието не е изпълнено, поради реализирана оперативна загуба за четвъртото тримесечие на 2020г. и че отчетените разходи за лихви са 0 лв.;

3) Степен на обезпеченост на емисията	=	$\frac{\text{Пазарна стойност на обезпечението}}{\text{Главница по облигационния заем}}$	=	126,5%
---------------------------------------	---	--	---	--------

при изискване за минимум 120% – условието е изпълнено.

Към дата на съставяне на отчета, общата пазарна стойност на обезпеченията по настоящия облигационен заем възлиза на 3 795 736 лева или 126,5% от общата номинална стойност на

емисията, с което се изпълнява условието сумата на учреденото обезпечение да бъде равна или по-висока от 120% от номиналната стойност на издадените от Емитента облигации (3 млн. лв.) или не по-малко от 3 600 000 лв.

2 Финансово състояние на „Булгарплод - София” АД

Всички финансови данни към 30.09.2020г. в този доклад са от неокончателни, неаудирани отчети на дружеството, представени на Довереника. Данните са в хиляди лева. Някои от основните финансово-счетоводни показатели са:

Показател	31.12.2019	30.09.2019
Нетни приходи от продажби	304	2 202
Разходи по икономически елементи	-7 351	-2 905
Финансови разходи	-197	-218
Финансови приходи	328	327
Приходи от дейността	632	3 195
Разходи за дейността	-7 548	-3 123
Печалба/загуба от дейността	-6 916	72
Извънредни приходи/разходи	0	0
Нетна печалба/ загуба	-6 916	72
Показател	31.12.2020	31.12.2019
Парични средства	102	119
Краткосрочни активи	1 948	8 967
Краткосрочни задължения	3 221	4 274
Обща стойност на активите	37 259	44 901
Обща стойност на пасивите	42 880	48 552
Обща стойност на собствения капитал	-5 621	-3 651
ЕБИТДА	-7 044	-699
ЕБИТ	-7 047	-703
ЕБИТ margin	-2318,09%	-31,93%
Ликвидност		
а) обща ликвидност	0,605	2,098
б) бърза ликвидност	0,602	0,619
в) незабавна ликвидност	0,032	0,028
г) абсолютна ликвидност	0,032	0,028
Финансово здравеопазване		
а) коефициент на финансова автономност	-0,131	-0,075
б) коефициент на задлъжнялост (Debt to Equity ratio)	-7,500	-13,190
Рентабилност		
а) на приходите от дейността	-10,943	0,023
б) на собствения капитал ROE	1,230	-0,020
в) на активите ROA	-0,186	0,002

Основната дейност на дружеството е производство и търговия със селскостопанска продукция (предимно птиче месо), която е бързо-оборотна стока. Към 31.12.2020г.

Нетекующите активи се формират от следните пера: „Инвестиционни имоти” в размер на 1 631 хил. лева, „Финансови активи” в размер на 3 284 хил. лева, и „Търговски и други вземания” – 30 354 хил. лева, като този вид активи остават без съществени изменения за разглеждания период спрямо края на 2019г.

Текущите активи представляват „Търговски и други вземания“ в размер на 1 838 хил. лева. Общо активите към четвъртото тримесечие на годината са в размер на 37 259 хил. лева, които бележат спад със 7 642 хил. лева спрямо края на 2019г.

Собственият капитал на дружеството е отрицателен в размер на -11 305 хил. лева. Дружеството финансира дейността със заемни средства, като размерът на нетекующите пасиви възлиза на 39 659 хил. лева. Отчетени са 33 425 хил. лева „Други“ нетекующи пасиви, което перо представлява най-голямата част в пасива на дружеството.

Текущите пасиви са в размер на 3 221 хил. лева, с 1 053 хил. лева по-малко от тези отчетени в края на 2019г.

Емитираната облигационна емисия (обект на настоящия доклад), с главница 3 000 хил. лв., която е отразена на баланса като нетекущ пасив. Тя представлява приблизително 6.7% от всички пасиви.

Към края на четвъртото тримесечие емитентът реализира загуба в размер на 6 916 хил. лева, спрямо печалба от 72 хил. лева към 31.12.2019г. Дружеството не успява да излезе на оперативна печалба, което се отразява и в отрицателния коефициент за покриване на разходите за лихви. Този коефициент беше с положителна величина единствено за първото тримесечие на 2017г., когато беше отчетена печалба от 60 хил. лева към 31.03.2017г.

Общо приходите от дейността са в размер на 524 хил. лева, с 436 хил. лева по-малко спрямо референтния отчетен период.

Разходите за дейността са в размер на 7 548 хил. лева като бележат увеличение спрямо референтния прериод на 2019 или повишение с 141,69%. Разходи за лихви са в размер на 197 хил. лева.

3 Изразходване на средствата от облигационния заем

Целта на набраните от емисията средства на 31.12.2012 г. в размер на 3 000 000 лева е двустранна. Те са изразходвани съгласно приетия Проспект за първично частно предлагане в две направления:

- 1) Рефинансиране на придобити акции в „Магазини Европа” АД на стойност 1 469 940 лева (закупуване на 146 994 броя акции по единична цена 10 лева);
- 2) Закупуване на суровини и материали за производство – 1 569 480 лева.

4 Плащания по облигационния заем

4.1. Лихвени плащания

Периодът на лихвеното плащане е 6-месечен с фиксирана дата на лихвените плащания. Дружеството е извършило дължими лихвени плащания чрез системата на Централен депозитар АД към 30.06.2020г ., както следва:

- първо лихвено плащане в размер на 90 247 лева, дължими към 06.12.2011 г.;
- второ лихвено плащане в размер на 90 000 лева, дължими към 06.06.2012 г.;
- трето лихвено плащане в размер на 90 000 лева, дължими към 06.12.2012 г.;
- четвърто лихвено плащане в размер на 89 754 лева, дължими към 06.06.2013 г.;
- пето лихвено плащане, извършено на 16.01.2014 г., в размер на 90 247 лева, дължими към 06.12.2013 г.;

- шесто лихвено плащане, извършено на 06.10.2014 г., в размер на 89 753 лева, дължими към 06.06.2014 г.;
- седмо лихвено плащане, извършено на 15.04.2015 г., в размер на 90 247 лева, дължими към 06.12.2014 г.;
- осмо лихвено плащане, извършено на 15.04.2015 г., в размер на 89 753 лева, дължими към 06.06.2015 г.;
- девето лихвено плащане, извършено на 21.06.2016 г., в размер на 90 000 лева, дължими към 06.12.2015 г.;
- десето лихвено плащане, извършено на 21.06.2016 г., в размер на 90 000 лева, дължими към 06.06.2016 г.;
- единадесето лихвено плащане дължимо на 06.12.2016 г. е извършено на 05.10.2017г. в размер на 75 000 лева;
- дванадесетото лихвено плащане дължимо на 06.06.2017г. е извършено на 05.10.2017г. в размер на 60 538 лева, представляващо частично погасяване на дължимото дванадесето по ред купонно плащане в размер на 74 794,52 лева. На 03.09.2018г. е извършено окончателно плащане размер на 14 256,52 лева до пълния размер на дванадесетото купонно плащане;
- тринадесетото лихвено плащане в размер на 75 205,48 лева, дължимо към 06.12.2017г. е извършено на 03.09.2018г.;
- четринадесетото лихвено плащане в размер на 74 794.52 лева дължимо към 06.06.2018г. е извършено на 20.02.2019 г.;
- петнадесетото лихвено плащане в размер на 75 205.48 лева дължимо към 06.12.2018г. е извършено на 25.06.2019г.;
- шестнадесето лихвено плащане в размер на 74 794.52 лева дължимо към 16.06.2019г. е извършено на 17.09.2019г.;
- седемнадесето лихвено плащане в размер на 75 205.48 лева дължимо към 06.12.2019г. е извършено на 24.01.2020г.;
- осемнадесето лихвено плащане в размер на 75 000.00 лева дължимо към 06.06.2020г. е извършено на 28.09.2020г.;
- деветнадесето лихвено плащане в размер на 75 000.00 лева дължимо към 06.12.2020г. е извършено на 01.12.2020г.;

4.2. Плащания по главница

Срочността (матуритетът) на облигациите първоначално е била 5 години, считано от датата на регистрация на облигационния заем в Централен депозитар. Дължимата главница, съгласно условията, при които е издадена настоящата емисия, е следвало да бъде платена еднократно на датата на падежа 06.06.2016 г.

На проведеното на 06.06.2016 Общо събрание на облигационерите за промяна на условията и параметрите по облигационната емисия се взеха следните решения:

1. Даване на съгласие за разсрочване и реструктуриране на задължението по първа по ред емисия корпоративни облигации на "БУЛГАРПЛОД - СОФИЯ" АД, ISIN: BG2100012116, чрез предоговаряне на част от условията на емисията както следва:

1.1. Сроктът на емисията се удължава с 24 (двадесет и четири) месеца;

1.2. Падежът на плащане на главницата по емисията корпоративни облигации се променя, като плащането ще бъде извършено еднократно на новия падеж на емисията – 06.06.2018 г.

1.3. За новия срок на облигационния заем, фиксирания лихвен купон се определя на 5% (пет на сто) на годишна база.

1.4. Лихвени плащания се дължат за новия удължен срок на емисията корпоративни облигации, като се приема нов погасителен план както следва:

Дата	Реален брой дни в периода	Купон (години)	Лихвено плащане	Сума на лихвено плащане BGN	Сума на плащане по главницата BGN	Общо плащания BGN	Остатъчна стойност BGN
06.12.2016	183	5%	11	75 205.48	0	75 205.48	3 000 000
06.06.2017	182	5%	12	74 794.52	0	74 794.52	3 000 000
06.12.2017	183	5%	13	75 205.48	0	75 205.48	3 000 000
06.06.2018	182	5%	14	74 794.52	3 000 000	3 074 794.52	0

1.5. Всички останали условия по издадената от "БУЛГАРПЛОД - СОФИЯ" АД облигационна емисия, с изключение на изрично посочените по-горе, остават в сила и запазват действието си така, както са първоначално уговорени.

Съгласно решение на Общото събрание на облигационерите от 08.03.2018г. срокът на облигационния заем е удължен с още 36 месеца, като падежът се променя на 06.06.2021 г.

Лихвени плащания, които се дължат за новия удължен срок на емисията корпоративни облигации, се извършват по следния погасителен план:

Дата	Реален брой дни в периода	Купон (години)	Лихвено плащане	Сума на лихвено плащане BGN	Сума на плащане по главницата BGN	Общо плащания BGN	Остатъчна стойност BGN
06.12.2018	183	5%	15	75 205.48	0	75 205.48	3 000 000
06.06.2019	182	5%	16	74 794.52	0	74 794.52	3 000 000
06.12.2019	183	5%	17	75 205.48	0	75 205.48	3 000 000
06.06.2020	183	5%	18	75 000.00	0	75 000.00	3 000 000
06.12.2020	183	5%	19	75 000.00	0	75 000.00	3 000 000
06.06.2021	182	5%	20	74 794.52	3 000 000	3 074 794.52	0

Поради това към 31.12.2020 г. не са извършвани главнични плащания.

5 Състояние на обезпечението на облигационната емисия

За обезпечаване вземанията на облигационерите по емисията облигации емитентът е учредил в полза на банката довереник към 31.12.2020 г.:

1. Първа по ред договорна ипотека върху следните свои собствени недвижими имоти, находящи се в гр. София, а именно:

- самостоятелен обект с идентификатор 68134.4356.60.6, представляващ магазин № 911, находящ се в жк. Люлин 1, ул. "Цвети Иванов";

- самостоятелен обект с идентификатор 68134.4089.179.4, представляващ магазин № 724, находящ се в жк. Младост 4, до бл. 444;
- самостоятелен обект с идентификатор 68134.4361.70.6, представляващ магазин № 914, находящ се в жк. Люлин 3, до бл. 309;
- самостоятелен обект с идентификатор 68134.4361.141.2, представляващ магазин № 916, находящ се в жк Люлин 5 до бл. 532;
- магазин № 460, находящ се в район Подуене, кв. Васил Левски, ул. "Селимица" № 14а.

Поредността на ипотеката се доказва с оригинални удостоверения от Агенцията по вписванията – София, от които е видно, че Банката е първи по ред кредитор по отношение на гореописаните недвижими имоти. Пазарна стойност на обезпечението, съставено от недвижими имоти възлиза на **973 530 лева**. Оценките е изготвена през месец март 2020 г. от сертифицирана оценителска фирма „Брайт консулт“ ООД, със сертификат за оценителска правоспособност на недвижими имоти №901300059, вписана в публичния регистър на независимите оценители на КНОБ.

1. Първи по ред особен залог в полза на Банката в качеството ѝ на Довереник на Облигационерите върху ДМА – машини и съоръжения, съгласно опис, на обща стойност 405 140 лева. Оценката е изготвена през месец март 2020 г. от сертифицирана оценителска фирма „Брайт консулт“ ООД, със сертификат за оценителска правоспособност на недвижими имоти №901300059, вписана в публичния регистър на независимите оценители на. Описаните по-горе движими и недвижими вещи са застраховани в полза на Банката - довереник на облигационерите. Към настоящия момент емитента не прехвърлял на трети лица правата си върху имуществото, предмет на обезпечението и не го е обременил с вещни права и тежести, освен учредените в полза на банката ипотеки и залог.

2. Застрахователна полица №1600-130-2018-00015 по сключена застраховка „Разни финансови загуби“, издадена в полза на банката довереник от ЗАД „ОЗК – Застраховане“ АД, съгласно която лимитът на отговорност по полицата е в размер до **2 400 000 лева** за всяка претенция или серия от претенции. Застрахователната полица влиза в сила от 01.07.2018г. със срок на действие до 17.06.2021г.

Към дата на съставяне на отчета общата пазарна стойност на обезпеченията по настоящия облигационен заем, възлиза на **3 778670 лева** или **125,95%** от общата номинална стойност на емисията.

6 „ИНВЕСТБАНК“ АД в качеството си на довереник на облигационерите на „Булгарплод София“ АД декларира:

- „ИНВЕСТБАНК“ АД е извършила анализ на финансовото състояние на „Булгарплод София“ АД. „ИНВЕСТБАНК“ АД е получавала и анализирала тримесечните справки за състоянието на обезпечението на облигационната емисия.
- „ИНВЕСТБАНК“ АД не е поемател на емисията облигации или довереник по облигации от друг клас, издадени от „Булгарплод София“ АД
- „ИНВЕСТБАНК“ АД не контролира пряко или непряко „Булгарплод София“ АД
- „ИНВЕСТБАНК“ АД не е контролирана пряко или непряко от „Булгарплод София“ АД

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

ЗА „ИНВЕСТБАНК“ АД;

.....
Здравка Русева

Изпълнителен директор



.....
Мая Станчева

Изпълнителен директор

