

ДОКЛАД

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

Изготвен на база консолидирани и неаудирани отчети на дружеството за четвъртото тримесечие на 2020г.

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 Грийнхаус Пропъртис АД на 15.11.2016 г.



GREENHOUSE
PROPERTIES

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

- iBank Отчет за изпълнение на задълженията на емитента по условията на емисията към 31.12.2020 г.;
- iBank Междинни консолидирани финансови отчети на емитента към 31.12.2020 год.;
- iBank 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 31.12.2020 г. са спазени.

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

1.1. Съотношение пасиви/активи по счетоводен баланс: 0,85

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): 5,93

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. 100б от ЗППЦК до пълното изплащане на облигационния заем“. На свое заседание на 16.05.2017 г., Комисия за финансов надзор потвърди проспекта 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 такава 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, обезпечаваша 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;
- Реструктуриране 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 решенията 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 лева (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, непривилегировани 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 000лв 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 коефициенти в Предложението за записване на корпоративни облигации и през изминалия отчетен период Банката довереник и Емитента размениха кореспонденция относно актуална информация за развитието на действия и процеси по реструктурирането на дейността на дружеството и как това би се отразило в постиганите 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:

- Емитентът 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, благоустрояване и строителна дейност, наемна дейност, консултантски и*

управленски 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 реструктуриране на дейността и увеличаването на основния капитал. Въпреки това, поради факта, че реструктурирането 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 положи максимални усилия, Емитентът не успя да подобри в достатъчна степен финансовите си показатели с цел привеждане в съответствие с приетите в Проспекта за публично предлагане на корпоративни облигации задължения. Към 31.12.2019 г. коефициентът „Пасиви/ Активи“ в края на 2019 г. не е спазен както е оповестено по-горе.

На проведено заседание на СД на дружеството през месец октомври 2020г. е бил извършен преглед на финансовото състояние на дружеството и е приет план за предприемане на действия за възстановяването на съотношението между вписания капитал и чистата стойност на имуществото на дружеството.

Действията, които следват да бъдат предприети са:

1. Намаляване на капитала на „Грийнхаус Пропъртис“ АД от 2 850 000лв. на 850 000лв., равняващ се на вписания капитал преди увеличението, чрез обезсилване на 2 000 000 броя налични, поименни, непривилигирани акции с право на 1 глас в ОСА, право на дивидент и ликвидационен дял с номинална стойност 1.00лв. всяка една, след придобиването им от дружеството на основание чл. 187а, ал. 1 от ТЗ. Целта на намаляването е:

- ✓ Обезсилване на всички акции от увеличаването на капитала
- ✓ Покриване на загубите от предходните години
- ✓ Привеждане в съответствие на записания капитал и чистата стойност на имуществото на дружеството

2. На основание чл.73а от ТЗ задълженията на акционерите, произтичащи от последното учеличение на капитала на на „Грийнхаус пропъртис“ АД се опрощават. Платените вноски от акционерите за акциите от увеличението на капитала в общ размер на 580 000 лева се отнасят във фонда „Резервен“ на „Грийнхаус пропъртис“ АД за покриване на загубите на дружеството.

Основната цел на горепосочените действия, които следва да бъдат предприети от на „Грийнхаус пропъртис“ АД е възстановяване на съотношението между вписания капитал и чистата стойност на на имуществото на дружеството и покриване на реализираните загуби от дейността. Очаква се горепосочените решения да бъдат приети на редовно заседание на ОСА на „Грийнхаус пропъртис“ АД, което ще се проведе през 2021г., понеже тогава акционерите ще имат пълната финансова информация от одитирания годишен финансов отчет на „Грийнхаус пропъртис“ АД за 2020г. и за реализирания финансов резултат на дружеството, за да може да се вземе обосновано решение за точния размер на намаляване на капитала и за необходимия финансов ресурс за покриване на реализираната загуба от минали години на „Грийнхаус пропъртис“ АД.

Ръководството на „Грийнхаус Пропъртис“ АД продължи и през 2020 г. да работи в посока търсене на нови клиенти и увеличаване броя на договорите за комплексно обслужване за подобряване на финансовото състояние на дружеството и изпълнение на поетите ангажименти за спазване на заложените в проспекта за допускане на дългови ценни книжа финансови показатели по чл.100б 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 банка-довереник на облигационерите. Съгласно условията на полицата „Тази застраховка покрива риска от неплащане от страна на ЗАСТРАХОВАЩИЯ („Грийнхаус Пропъртис“ АД) 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 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 полицата 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. Емитентът 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. Четвъртата вноска по застрахователната премия е платена на 29.01.2020 г.

През отчетния период няма настъпили застрахователни събития по сключения застрахователен договор.

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.
- Шесто лихвено плащане в размер на 150 854,79 лв. дължимо на 16.11.2019г бе извършено в рамките на 30 дневния законоустановен срок след датата на падеж, а именно до 13.12.2019г.
- Седмо лихвено плащане в размер на 149 215.07 лв. дължимо на 16.05.2020г. бе извършено в рамките на 30 дневния законоустановен срок след датата на падеж, а именно до 15.06.2020г.

- Осмо лихвено плащане в размер на 150 442,62 лв. дължимо към 16.11.2020г. бе извършено в рамките на 30 дневния законоустановен срок след дата на падеж, а именно 15.12.2020г.

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	31.12.2020	31.12.2019
Нетни приходи от продажби	1 219	4 135
Разходи по икономически елементи	-1 316	-4 375
Финансови разходи	-429	-758
Финансови приходи	2 314	1 686
Приходи от дейността	3 651	5 821
Разходи за дейността	-1 745	-5 133
Печалба/загуба от дейността	1 906	688
Извънредни приходи/разходи	0	0
Нетна печалба/ загуба	1 906	688
Показатели	31.12.2020	31.12.2019
Парични средства	224	147
Краткосрочни активи	3 552	2 011
Краткосрочни задължения	894	1 310
Обща стойност на активите	10 312	8 893
Обща стойност на пасивите	8 796	9 283
Обща стойност на собствения капитал	1 516	-390
ЕБИТДА	114	35

ЕБИТ	-97	-240
ЕБИТ margin	-7,96%	-5,80%
Ликвидност		
а) обща ликвидност	3,973	1,535
б) бърза ликвидност	3,957	1,512
в) незабавна ликвидност	3,261	0,546
г) абсолютна ликвидност	0,251	0,112
Финансова автономност		
а) коефициент на финансова автономност	0,172	-0,042
б) коефициент на задлъжнялост (Debt to Equity ratio)	5,755	-23,549
Рентабилност		
а) на приходите от продажби	1,564	0,166
б) на собствения капитал ROE	1,257	-1,764
в) на активите ROA	0,185	0,077

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

През четвъртото тримесечие на 2020 година дружеството реализира на консолидирана база 1 219 хил. лв. приходи от продажби и 2 314 хил. лв. финансови приходи, както и 118 хил. лв. приходи от финансираня. В сравнение със същия период на 2019 година приходи от продажби бележат сериозен спад от 239%, докато финансовите приходи се увеличават с малко над 37%. Отчетените разходи за периода са в размер на 1 745 хил. лв, от които 1 316 хил.лв по икономически елементи и 429 хил. лв. финансови разходи, като има значително понижение на разходите спрямо същия период на 2019 г. с 66%. Към 31.12.2020 г. дружеството регистрира печалба в размер на 1 906 хил. лева.

Общата стойност на активите е в размер на 10 312 хил. лв., като същата бележи увеличение спрямо референтния период от предходната година. Величината на основния капитал е положителна 1 516 хил. лв., като за сравнение величината му към 31.12.2019 г. е била -390хил. лв. Въпреки вписаното увеличение на капитала на емитента е необходимо да се отбележи, че невнесеня 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.

Задлъжнялостта на „Грийнхаус 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 инвестирани 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 тепърва трябва да бъдат разкрити с оглед на това, че издаването ѝ бе в края на 2016 г.

С разпространението на коронавирус COVID-19 в световен мащаб и затрудненията в бизнеса и икономическата дейност, „Грийнхаус Пропъртис“ АД счита, че въздействието на вируса ще има негативен ефект както върху цените на финансовите активи, включени в инвестиционния портфейл на Дрежеството-майка, така и върху дъщерното дружество опериращо в един от най-заседнатите сектори на икономиката- туризма. Въпреки непредсказуемата динамика и бедеща неизвестност, свързана с развитието на на коронавирус COVID-19, „Грийнхаус Пропъртис“ АД не счита, че възникналата извънредна ситуация ще окаже съществено влияние върху активите и кредитния риск на дружеството и това няма да окаже влияние „Грийнхаус Пропъртис“ АД да продължи да функционира като действащо

предприятие. Същевременно, „Грийнхаус Пропъртис“ АД следи кредитния риск и не очаква съществени отклонения и просрочия по задълженията и несъбираемост на вземанията.

„Инвестбанк“ АД счита, че „Грийнхаус Пропъртис“ АД към момента на извършения преглед на финансовото състояние и въз основа на консолидираните отчети за 31.12.2020 г., изпълнява задълженията си към облигационерите, както са описани в Предложението за записване на облигации. Необходимо е да се обърне внимание на 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 емитента 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.

6. Задължения на Инвестбанк АД, в качеството ѝ 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;

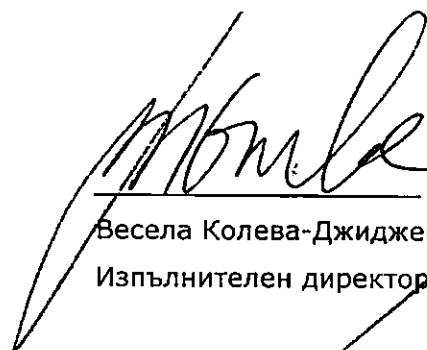
• Инвестбанк АД не е поемател на емисия облигации или довереник по облигации от друг клас, издадени от „Грийнхаус Пропъртис“ АД;

• 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.

ЗА ИНВЕСТБАНК АД



Весела Колева-Джиджева
Изпълнителен директор



Мая Станчева
Изпълнителен директор