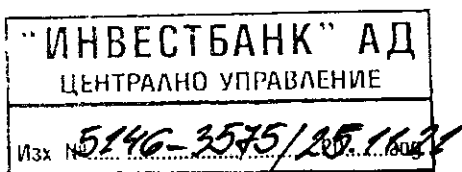


ДО: Комисия за финансов надзор

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 третото тримесечие на  
2021 г.

*Настоящият доклад е изготвен в съответствие с изискванията на чл. 100ж, ал.1,  
т.3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППК), 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:

- Отчет за изпълнение на задълженията на емитента по условията на емисията към 30.09.2021 г.;
- Междинни неконсолидирани финансови отчети на емитента към 30.09.2021 г.;
- 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 30.09.2021 г са спазени.

Стойностите на финансовите показатели към 30.09.2021 г, съгласно представените финансови неконсолидирани отчети, са както следва:

### 1.1. Съотношение пасиви/активи по счетоводен баланс: 0,81

*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): 1,19

*При изискване за минимум от 1,01*

„Образователно-спортен комплекс Лозенец“ ЕАД реализира нетна печалба в размер на 248 хил. лв. за третото тримесечие на 2021 г., спрямо печалба от 365 хил. лв. за съпоставимия период на 2020 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. 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. Седмо лихвено плащане в размер на 134 750,00 лв. дължимо на 14.12.2020г. не беше извършено.

Плащанията по седмо лихвено и първо главнично плащане в размер на 100 000 лева са извършени в рамките на законоустановеният срок от 30 дни след датата на падежа, а именно до 14.01.2021 г.

Плащанията по осмото лихвено плащане в размер на 132 461 лева и второто главнично плащане в размер на 100 000 лева са извършени в рамките на законоустановеният срок от 30 дни след датата на падеж, а именно 14.07.2021г.

### 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	30.09.2021	30.09.2020
Нетни приходи от продажби	2 589	2 433

Разходи по икономически елементи	-1 045	-964
Финансови разходи	-1 298	-1 109
Финансови приходи	2	5
Приходи от дейността	2 591	2 438
Разходи за дейността	-2 343	-2 073
Печалба/загуба от дейността	248	365
Извънредни приходи/разходи	0	0
Нетна печалба/ загуба	248	365
<b>Показатели</b>	<b>30.09.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Парични средства	85	94
Краткосрочни активи	2 240	2 372
Краткосрочни задължения	3 193	2 930
Обща стойност на активите	55 513	55 248
Обща стойност на пасивите	45 015	44 998
Обща стойност на собствения капитал	10 498	10 250
ЕБИТДА	1 802	1 811
ЕБИТ	1 544	1 469
ЕБИТ margin	59,64%	60,38%
<b>Ликвидност</b>		
а) обща ликвидност	0,702	0,810
б) бърза ликвидност	0,650	0,782
в) незабавна ликвидност	0,027	0,032
г) абсолютна ликвидност	0,027	0,032
<b>Финансова автономност</b>		
а) коефициент на финансова автономност	0,233	0,228
б) коефициент на задлъжнялост (Debt to Equity ratio)	4,254	4,385
<b>Рентабилност</b>		
а) на приходите от продажби	0,096	0,150
б) на собствения капитал ROE	0,024	0,036
в) на активите ROA	0,004	0,007

През третото тримесечие на 2021г. „Образователно-спортен комплекс Лозенец“ ЕАД е генерирало единствено приходи от основна дейност в размер на 2 589 хил. лв. отчитайки ръст от 6,4% спрямо съпоставимия период. Финансовите разходи на дружеството се увеличават с 17,04%, 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 248 хил. лв. за третото тримесечие на 2021 г., спрямо 365 хил. лв. година по-

рано. Брутната печалба на дружеството за отчетния период възлиза на 1 544 хил.лв, като отчита ръст от 5,11% спрямо предходния отчетен период.

Стойностите на активите се увеличава с 0,5 % до 55 513 хил. лв., а тези на пасивите с близо 0,4% до 45 015 хил. лв. Стойността на собствения капитал се покачва с 2,42%.

Стойността на коефициента на задължняост отчита понижение, като същото важи и за стойностите на показателите за общата и бързата ликвидност. Показателите за рентабилност показват спад спрямо съпоставимия период.

Инвестбанк АД счита, че „Образователно-спортен комплекс Лозенец“ ЕАД към момента на извършения преглед на финансовото състояние и въз основа на неконсолидираните отчети за 30.09.2021г., 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:

• 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 „Образователно-спортен комплекс Лозенец“ ЕАД, декларира, че:

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

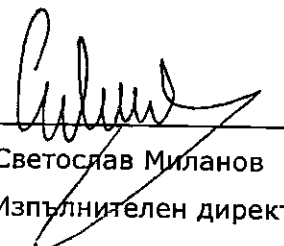
• Инвестбанк АД не е поемател на емисия облигации или довереник по облигации от друг клас, издадени от „Образователно-спортен комплекс Лозенец“ ЕАД;

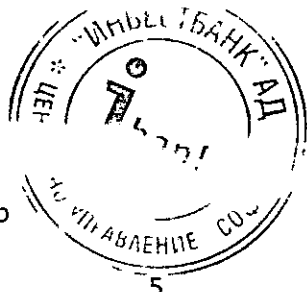
• Инвестбанк АД не контролира пряко или непряко „Образователно-спортен комплекс Лозенец“ ЕАД и не е контролирана пряко или непряко от емитента на облигациите;

• 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**

  
Светослав Миланов  
Изпълнителен директор



  
Мая Станчева  
Изпълнителен директор

