



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 06.06.2024)

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

- Неодитирани, неокончателни финансови отчети на емитента към 31.12.2021г.;
- Отчет към 31.12.2021г. 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 31.12.2021г., съгласно предоставените финансови отчети, са както следва:

1) Коефициент на пасиви към активи	=	$\frac{\text{Общо пасиви}}{\text{Общо активи}}$	=	101,5%
------------------------------------	---	-------------------------------------------------	---	--------

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

2) Коефициент на покритие на разходите за лихви	=	$\frac{\text{Оперативна печалба} + \text{Разходи за лихви}}{\text{Разходи за лихви}}$	=	-2 043%
-------------------------------------------------	---	---------------------------------------------------------------------------------------	---	---------

при изискване за минимум 120% – условието не е изпълнено;

3) Степен на обезпеченост на емисията	=	$\frac{\text{Пазарна стойност на обезпечението}}{\text{Главница по облигационния заем}}$	=	133,48%
---------------------------------------	---	------------------------------------------------------------------------------------------	---	---------

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 4 004 350 лева или 133,48% 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.

През месец август 2021г. „ИНВЕСТБАНК“ АД, в изпълнение на задълженията си като Банка-довереник, изпрати писмо до емитента „БУЛГАРПЛОД-СОФИЯ“ АД, с което изиска информация за причините за влошените показатели както и за мерките, които дружеството възнамерява да предприеме. От дружеството емитент отговори, че са увеличили капитала с цел да повлияят положително както на собствения капитал, така и на влошените показатели, но продължаващата втора година пандемия от коронавирус се е отразила негативно върху дейността на предприятието. Ръководството на „БУЛГАРПЛОД-СОФИЯ“ АД ще продължи да полага усилия за нормализиране на дейността и прогнозира отчитане на положителни финансови резултати до края на годината и привеждане на финансовите показатели в съответствие с поетите ангажменти. В случай, че негативната тенденция се запази, акционерите на дружеството имат готовност, при необходимост, да окажат допълнителна финансова подкрепа, чрез ново увеличение на капитала.

2 Финансово състояние на „Булгарплод - София“ АД

Всички финансови данни към 31.12.2021г. 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:

Показатели	31.12.2021	31.12.2020
Нетни приходи от продажби	469	304
Разходи по икономически елементи	-1 292	-7 351
Финансови разходи	-232	-197
Финансови приходи	346	328
Приходи от дейността	818	632
Разходи за дейността	-1 524	-7 548
Печалба/загуба от дейността	-706	-6 916
Извънредни приходи/разходи	0	0
Нетна печалба/ загуба	-706	-6 916
Показатели	31.12.2021	31.12.2020
Парични средства	253	102
Краткосрочни активи	2 204	2 996
Краткосрочни задължения	3 190	4 268
Обща стойност на активите	36 870	38 292
Обща стойност на пасивите	37 422	38 138
Обща стойност на собствения капитал	-552	154
ЕБИТДА	-821	-7 044
ЕБИТ	-823	-7 047
ЕБИТ margin	-175,48%	-2318,09%
Ликвидност		
а) обща ликвидност	0,691	0,702
б) бърза ликвидност	0,691	0,700
в) незабавна ликвидност	0,079	0,024
г) абсолютна ликвидност	0,079	0,024

Финансова автономност		
а) коефициент на финансова автономност	-0,015	0,004
б) коефициент на задлъжнялост (Debt to Equity ratio)	-66,563	243,097
Рентабилност		
а) на приходите от дейността	-0,863	-10,943
б) на собствения капитал ROE	1,279	-44,909
в) на активите ROA	-0,019	-0,181

Основната дейност на дружеството е производство и търговия със селскостопанска продукция (предимно птиче месо), която е бързо-оборотна стока. Към 31.12.2021г. Нетекущите активи се формират от следните пера: „Инвестиционни имоти” в размер на 1 163 хил. лева, „Финансови активи” в размер на 3 284 хил. лева, и „Търговски и други вземания” – 30 179 хил. лева, като този вид активи намаляват с 160 хил. лева спрямо разглеждания период на 2020г.

Текущите активи в голяма си част представляват „Търговски и други вземания“, а общия им размер възлиза на 2 204 хил. лева.

Общо активите към четвъртото тримесечие на годината са в размер на 36 870 хил. лева, които бележат спад с 1 422 хил. лева спрямо същия период на 2020г.

Собственият капитал на дружеството е в размер на 5 067 хил. лева. Дружеството финансира дейността със заемни средства, като размерът на нетекущите пасиви възлиза на 34 232 хил. лева. Отчетени са 27 904 хил. лева „Други“ нетекущи пасиви, което перо представлява най-голямата част в пасива на дружеството.

Текущите пасиви са в размер на 3 190 хил. лева, със 1 078 хил. лева по-малко от тези отчетени в края на 2020г.

Емитираната облигационна емисия (обект на настоящия доклад), с главница 3 000 хил. лв., която е отразена на баланса като нетекущ пасив. Тя представлява приблизително 8,02% от всички пасиви.

Към края на четвъртото тримесечие емитентът реализира загуба в размер на 706 хил. лева, спрямо загуба от 6 916 хил. лева към 31.12.2020г. Дружеството не успява да излезе на оперативна печалба, което се отразява и в отрицателния коефициент за покриване на разходите за лихви. Този коефициент е бил 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 469 хил. лева, с 165 хил. лева повече спрямо референтния отчетен период.

Разходите за дейността са в размер на 1 292 хил. лева като отново бележат спад спрямо референтния период на 2020 или намаление с 82,42%. Разходи за лихви са в размер на 232 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 31.12.2021г., 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.;
- четиринадесетото 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.;

- тринадесето лихвено плащане в размер на 74 794,52 лева дължимо към 06.06.2021г., бе извършено на 24.11.2021г.
- четиринадесето лихвено плащане в размер на 60 164,38 лева дължимо към 06.12.2021г. бе извършено на датата на падеж.

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. Срокът 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 (годишен)	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 период а	Купон (годише н)	Лихвен о плащан е	Сума на лихвеното плащане BGN	Сума на плащане по главницат а 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

На 18.03.2021г. бе проведено Общо събрание на облигационерите, на което се взеха следните решения:

- 1.1. Срокът на емисията се удължава с 36 (тридесет и шест) месеца
- 1.2. Падежът на плащане на главницата по емисията се променя, като плащането ще бъде извършено еднократно на новия падеж на емисията – 06.06.2024г.
- 1.3. За новия срок на облигационния заем, фиксирания лихвен купон се определя на 4% (четири на сто) на годишна база.
- 1.4. Лихвените плащания се дължат за новия удължен срок на емисията корпоративни облигации, като се приема нов погасителен план както следва:

Дата	Купон (годишен)	Лихвено плащане	Сума на лихвеното плащане в лева	Сума на плащане по главницата в лева	Общо плащания в лева	Остатъчна стойност в лева
06.12.2021	4%	21	60 164,38	0	60 164,38	3 000 000
06.06.2022	4%	22	59 835,62	0	59 835,62	3 000 000
06.12.2022	4%	23	60 164,38	0	60 164,38	3 000 000
06.06.2023	4%	24	59 835,62	0	59 835,62	3 000 000
06.12.2023	4%	25	60 164,38	0	60 164,38	3 000 000
06.06.2024	4%	26	60 000,00	3 000 000	3 060 000,00	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.

5 Състояние на обезпечението на облигационната емисия

За обезпечаване вземанията на облигационерите по емисията облигации емитентът е учредил в полза на банката довереник към 31.12.2021 г.:

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

- самостоятелен обект с идентификатор 68134.4089.179.4, 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 **634 410 лева**. Оценките е изготвена през месец март 2021 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 **369 940 лева**. Оценката е изготвена през месец март 2021 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 №1600-130-2021-00003 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 18.06.2021г. със срок на действие до 06.06.2024г. Във връзка с насрочен опис по ИД №20198510402316, 20218510400365, 20218510400366, на 16.08.2021г. е сключен Добавък №2 към полица 1600-130-2021-00003, с който се увеличава лимита на отговорност от **2 400 000 лева** на **3 000 000 лева**.

Към дата на съставяне на отчета общата пазарна стойност на обезпеченията по настоящия облигационен заем, възлиза на **4 004 350 лева** или **133,48%** от общата номинална стойност на емисията.

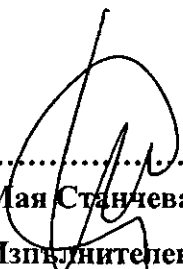
6 „ИНВЕСТБАНК” АД в качеството си на довереник на облигационерите на „Булгарплод София” АД декларира:

- „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:


.....
Светослав Миланов
Изпълнителен директор




.....
Мая Станчева
Изпълнителен директор