



ДО: Комисия за финансов надзор

ДО: Българска Фондова Борса-София АД

# Инвестбанк | АД

## ДОКЛАД

На банка довереник на облигационерите  
по емисия корпоративни облигации на  
„Булгарплод София“ АД с  
ISIN **BG2100012116**  
(Борсов код: **BULA**)

Изготвен на база неконсолидирани и неаудирани отчети на дружеството за четвъртото тримесечие на  
2022 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 „Булгарплод София“ АД на 06.06.2011 г.*

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

İbank Отчет за изпълнение на задълженията на емитента по условията на емисията към 31.12.2022г.;

İbank Междинни неконсолидирани финансови отчети на емитента към 31.12.2022г.;

İbank Проспект за публично предлагане на корпоративни облигации (за допускане до търговия на регулиран пазар) от 06.06.2011 г.;

При извършения преглед на представените 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 31.12.2022г., съгласно предоставените финансови отчети, са както следва:

1) Коефициент на пасиви към активи	=	$\frac{\text{Общо пасиви}}{\text{Общо активи}}$	=	<b>94,54%</b>
------------------------------------	---	---	---	---------------

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

2) Коефициент на покритие на разходите за лихви	=	$\frac{\text{Оперативна печалба + Разходи за лихви}}{\text{Разходи за лихви}}$	=	<b>-635,96%</b>
---	---	--	---	-----------------

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

3) Степен на обезпеченост на емисията	=	$\frac{\text{Пазарна стойност на обезпечението}}{\text{Главница по облигационния заем}}$	=	<b>144,78%</b>
---------------------------------------	---	--	---	----------------

*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 **4 343 470 лева** или **144,48%** 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.

Инвестбанк АД, в качеството си на довереник на облигационерите е изпращала уведомления до Емитента във връзка с нарушението на показател през предходни отчетни периоди, с което изискваше информация за неизпълнението на поетия ангажимент. Съгласно проспекта на облигационната емисия, Емитентът приема да спазва за срока до падежа на настоящата емисия посочените по горе съотношения. В случай на намаляване пазарната стойност на обезпечението под нивото, посочено по горе, както и в случай на нарушаване зададените параметри на съотношението на обща задължнялост към лихви и коефициента на покритие на разходите за лихви, също посочени отгоре, емитентът се задължава да:

- уведоми незабавно банката-довереник при появяване на нарушението;

- възстанови всяко нарушено съотношение в срок до 30 /тридесет/ дни от датата на нарушение;

Тук следва да се отчете информацията, която Емитента е предоставяла на банката - довереник, че изпитва значителни затруднения да балансира съотношението между приходите и разходите си при осъществяването на своята дейност, както и готовността на акционерите да окажат подкрепа, чрез ново увеличение на капитала.

## 2 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.

## 3 Финансово състояние на „Булгарплод - София” АД

Показатели	31.12.2022	31.12.2021
Нетни приходи от продажби	6 094	469
Разходи по икономически елементи	2 954	1 292
Финансови разходи	545	232
Финансови приходи	326	346
Приходи от дейността	6 420	818
Разходи за дейността	3 499	1 524
Печалба/загуба от дейността	2 921	-706
Извънредни приходи/разходи	0	0
Нетна печалба/ загуба	2 921	-706
Показатели	31.12.2022	31.12.2021
Парични средства	123	283
Краткосрочни активи	2 048	3 287
Краткосрочни задължения	3 930	4 361
Обща стойност на активите	40 926	37 341
Обща стойност на пасивите	38 690	38 026
Обща стойност на собствения капитал	2 236	-685
ЕБИТДА	3 143	-821
ЕБИТ	3 140	-823
Ликвидност		
а) обща ликвидност	0,521	0,754
б) бърза ликвидност	0,519	0,752
в) незабавна ликвидност	0,031	0,065
г) абсолютна ликвидност	0,031	0,065
Финансова автономност		
а) коефициент на финансова автономност	0,058	-0,018
б) коефициент на задлъжнялост (Debt to Equity ratio)	16,118	-54,559
Рентабилност		
а) на приходите от дейността	0,455	-0,863
б) на собствения капитал ROE	1,306	1,031
в) на активите ROA	0,071	-0,019

## **Предмет на дейност:**

Търговия на едро и дребно с пресни и преработени плодове и зеленчуци, промишлена преработка на плодове и зеленчуци, добив, преработка и продажба на птичи и всякакви други местни продукти и на млечни продукти, транспортни и складови услуги, търговия с амбалаж и външнотърговска дейност и отдаване на складови, търговски, хладилни и административни площи под наем, както и извършване на всяка друга дейност, незабранена от закона.

През разглеждания период емитента реализира печалба в размер на 2 921 хил. лв. спрямо загуба от 706 хил. лв. година по рано. Финансовите разходи нарастват спрямо година по-рано и тяхната стойност възлиза на 545 хил. лева. За отчетния период дружеството отбелязва повишение на приходите от дейността в сравнение със същия период на предходната година, увеличението е с 684,84%.

Размерът на краткосрочните активи намалява до 2 048 хил. лв. или с около 37,69% в сравнение с година по-рано. Паричните средства продължават да отчитат ниски нива и през това тримесечие, отчитайки стойности от 123 хил. лева, което е намаление с 56,54% спрямо година по-рано. Стойността на собствения капитал е 2 236 хил. лв.

Коефициентите на ликвидността на дружеството също намаляват. Стойността на показателя за общата ликвидност е 0,521 през текущия период, което е намаление от 30,86%, а тази за незабавната ликвидност е 0,031 и се понижава с 51,77% спрямо година по-рано.

## **4 Плащания по облигационния заем**

### **4.1. Лихвени плащания**

Периодът на лихвеното плащане е 6-месечен с фиксирана дата на лихвените плащания. Дружеството извършва дължимите лихвени плащания чрез системата на Централен депозитар АД:

- 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.;
- четирнадесетото 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.;
- двадесето лихвено плащане в размер на 74 794,52 лева дължимо към 06.06.2021г., бе извършено на 24.11.2021г.
- двадесет и първо лихвено плащане в размер на 60 164,38 лева дължимо към 06.12.2021г. бе извършено на датата на падеж.
- двадесет и второ лихвено плащане в размер на 59 835,62 лева дължимо към 06.06.2022г. бе извършено на 22.12.2022г.
- двадесет и третото лихвено плащане в размер на 60 164,38 лева дължимо към 06.12.2022г. бе извършено на 23.01.2023г.

#### **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 лихвеното 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 (годишен)	Лихвено плащане е	Сума на лихвеното 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

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 обезпеченето на облигационната емисия**

За обезпечаване вземанията на облигационерите по емисията облигации емитентът е учредил в полза на банката довереник към 30.09.2022 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 **973 530 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 4 343 470 лева или 144,78% от общата номинална стойност на емисията.

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

**i<sub>bank</sub>** „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.

**i<sub>bank</sub>** „ИНВЕСТБАНК” АД не е поемател на емисията облигации или довереник по облигации от друг клас, издадени от „Булгарплод София” АД.

**i<sub>bank</sub>** „ИНВЕСТБАНК” АД не контролира пряко или непряко „Булгарплод София” АД.

**i<sub>bank</sub>** „ИНВЕСТБАНК” АД не е контролирана пряко или непряко от Булгарплод София АД.

**i<sub>bank</sub>** Не е налице конфликт на интереса на банката и на лицата, които я контролират, и интереса на облигационерите.

**7 Задължения на Инвестбанк АД, в качеството ѝ на довереник на облигационерите “Инвестбанк” АД извършва следните дейности в защита на общия интерес на облигационерите:**

**i<sub>bank</sub>** 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;

**i<sub>bank</sub>** Редовно проверява състоянието на обезпечението по облигационната емисия;

**i<sub>bank</sub>** Пази конфиденциалност, не разпространява, ползва, злоупотребява с факти относно информацията, която получава от Дружеството.

ЗА „ИНВЕСТБАНК” АД:

  
Светослав Миланов  
Изпълнителен директор



  
Мая Станчева  
Изпълнителен директор