

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
2023г.

*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 „Булгарплод София” АД на 06.06.2011 г.*

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

 Отчет за изпълнение на задълженията на емитента по условията на емисията към 31.12.2023г.;

 Междинни неконсолидирани финансови отчети на емитента към 31.12.2023г.;

 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 31.12.2023г., съгласно предоставените финансови отчети, са както следва:

1) Коефициент на пасиви към активи	=	$\frac{\text{Общо пасиви}}{\text{Общо активи}}$	=	104,59%
---	---	---	---	----------------

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

2) Коефициент на покритие на разходите за лихви	=	$\frac{\text{Оперативна печалба} + \text{Разходи за лихви}}{\text{Разходи за лихви}}$	=	135,10%
--	---	---	---	----------------

при изискване за минимум 120% – условието е изпълнено;

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

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	12/31/2023	12/31/2022
Нетни приходи от продажби	1,501	6,094
Разходи по икономически елементи	615	2,954
Финансови разходи	1,000	545
Финансови приходи	465	326
Приходи от дейността	1,966	6,420
Разходи за дейността	1,615	3,499
Печалба/загуба от дейността	351	2,921
Извънредни приходи/разходи	0	0
Нетна печалба/ загуба	351	2,921
Показатели	12/31/2023	12/31/2022
Парични средства	21	28
Краткосрочни активи	3,618	6,185
Краткосрочни задължения	2,576	6,013
Обща стойност на активите	35,685	38,787
Обща стойност на пасивите	37,322	40,775
Обща стойност на собствения капитал	-1,637	-1,988
ЕВИТДА	888	3,143
ЕВИТ	886	3,140
Ликвидност		
а) обща ликвидност	1.405	1.029
б) бърза ликвидност	1.401	1.027
в) незабавна ликвидност	0.008	0.005
г) абсолютна ликвидност	0.008	0.005
Финансова автономност		
а) коефициент на финансова автономност	-0.044	-0.049
б) коефициент на задлъжнялост (Debt to Equity ratio)	-21.919	-19.172
Рентабилност		
а) на приходите от дейността	0.179	0.455
б) на собствения капитал ROE	-0.214	-1.469
в) на активите ROA	0.010	0.075

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 351 хил. лв. спрямо печалба от 2 921 хил. лв. година по-рано. Финансовите разходи нарастват спрямо година по-рано и тяхната стойност възлиза на 1000 хил. лева. За отчетния период дружеството отбелязва намаление на приходите от дейността в сравнение със същия период на предходната година с 69,38%.

Размерът на краткосрочните активите намалява до 3618 хил. лв. или с около 41,50% в сравнение с година по-рано. Паричните средства продължават да отчитат ниски нива и през това тримесечие, отчитайки стойности от 21 хил. лева, което е намаление с 25,00% спрямо година по-рано. Стойността на собствения капитал е -1 637 хил. лв.

Коефициентите на ликвидността на дружеството също са нараснали. Стойността на показателя за общата ликвидност е 1,405 през текущия период, което е нарастване от 36,54%, а тази за незабавната ликвидност е 0,008 и се покачва с 75,07% 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.;
- 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.;
- 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.
- двадесет и четвърто лихвено плащане в размер на 59 835,62 лв. дължимо към 06.06.2023г. бе извършено на 26.09.2023г.
- двадесет и пето лихвено плащане в размер на 60 164,38 лв. дължимо към 06.12.2023г. не е извършено.

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 периода	Купон (годишен)	Лихвено плащане	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 обезпечението на облигационната емисия

За обезпечаване вземанията на облигационерите по емисията облигации емитентът е учредил в полза на банката довереник към 31.12.2023 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:

 „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.

7 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.

ЗА „ИНВЕСТБАНК” АД:

Стоян Цветков

Изпълнителен директор

Мая Станчева

Изпълнителен директор