

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 четвърто тримесечие на 2024г.

*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, емитирана на 14.06.2017г. от "ОСК Лозенец" ЕАД.*



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

 Отчет към „Инвестбанк“ АД в качеството и на довереник на облигационерите по облигационна емисия BG2100011175 от 25.01.2025г.;

 Междинни неконсолидирани финансови отчети на емитента към 31.12.2024 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 31.12.2024г. са спазени.

### **1.1. Съотношение пасиви/активи по счетоводен баланс: 0,63**

*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): 1,66**

*При изискване за минимум от 1,01*

## **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 застраховател 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 1 000 лева. Лихвените плащания са дължими на всеки 6 месеца. Главницата по облигационния заем е платима съгласно представения по-долу в настоящия текст погасителен план, в случай, че не бъде упражнено правото за предсрочно пълно или частично погасяване на главницата (call option).

| Година | Дата на плащане     | Плащане на главница | Остатъчна главница | Дни в периода | База | Купонно плащане |
|--------|---------------------|---------------------|--------------------|---------------|------|-----------------|
| 0      | 14 юни 2017 г.      |                     | 7 000 000,00       | 0             | 365  | -               |
| 1      | 14 декември 2017 г. |                     | 7 000 000,00       | 183           | 365  | 135 119,18      |
| 1      | 14 юни 2018 г.      |                     | 7 000 000,00       | 182           | 365  | 134 380,82      |
| 2      | 14 декември 2018 г. |                     | 7 000 000,00       | 183           | 365  | 135 119,18      |
| 2      | 14 юни 2019 г.      |                     | 7 000 000,00       | 182           | 365  | 134 380,82      |
| 3      | 14 декември 2019 г. |                     | 7 000 000,00       | 183           | 365  | 135 119,18      |
| 3      | 14 юни 2020 г.      |                     | 7 000 000,00       | 183           | 366  | 134 750,00      |
| 4      | 14 декември 2020 г. | 100 000,00          | 6 900 000,00       | 183           | 366  | 134 750,00      |
| 4      | 14 юни 2021 г.      | 100 000,00          | 6 800 000,00       | 182           | 365  | 132 461,10      |
| 5      | 14 декември 2021 г. | 100 000,00          | 6 700 000,00       | 183           | 365  | 131 258,63      |
| 5      | 14 юни 2022 г.      | 100 000,00          | 6 600 000,00       | 182           | 365  | 128 621,64      |
| 6      | 14 декември 2022 г. | 200 000,00          | 6 400 000,00       | 183           | 365  | 127 398,08      |
| 6      | 14 юни 2023 г.      | 200 000,00          | 6 200 000,00       | 182           | 365  | 122 862,47      |
| 7      | 14 декември 2023 г. | 200 000,00          | 6 000 000,00       | 183           | 365  | 119 676,99      |
| 7      | 14 юни 2024 г.      | 200 000,00          | 5 800 000,00       | 183           | 366  | 115 500,00      |
| 8      | 14 декември 2024 г. | 300 000,00          | 5 500 000,00       | 183           | 366  | 111 650,00      |
| 8      | 14 юни 2025 г.      | 300 000,00          | 5 200 000,00       | 182           | 365  | 105 584,93      |
| 9      | 14 декември 2025 г. | 300 000,00          | 4 900 000,00       | 183           | 365  | 100 374,25      |
| 9      | 14 юни 2026 г.      | 300 000,00          | 4 600 000,00       | 182           | 365  | 94 066,58       |
| 10     | 14 декември 2026 г. | 300 000,00          | 4 300 000,00       | 183           | 365  | 88 792,60       |
| 10     | 14 юни 2027 г.      | 300 000,00          | 4 000 000,00       | 182           | 365  | 82 548,22       |
| 11     | 14 декември 2027 г. | 350 000,00          | 3 650 000,00       | 183           | 365  | 77 210,96       |
| 11     | 14 юни 2028 г.      | 350 000,00          | 3 300 000,00       | 183           | 366  | 70 262,50       |
| 12     | 14 декември 2028 г. | 350 000,00          | 2 950 000,00       | 183           | 366  | 63 525,00       |
| 12     | 14 юни 2029 г.      | 350 000,00          | 2 600 000,00       | 182           | 365  | 56 631,92       |
| 13     | 14 декември 2029 г. | 350 000,00          | 2 250 000,00       | 183           | 365  | 50 187,12       |
| 13     | 14 юни 2030 г.      | 350 000,00          | 1 900 000,00       | 182           | 365  | 43 193,84       |
| 14     | 14 декември 2030 г. | 450 000,00          | 1 450 000,00       | 183           | 365  | 36 675,21       |
| 14     | 14 юни 2031 г.      | 450 000,00          | 1 000 000,00       | 182           | 365  | 27 836,03       |
| 15     | 14 декември 2031 г. | 500 000,00          | 500 000,00         | 183           | 365  | 19 302,74       |
| 15     | 14 юни 2032 г.      | 500 000,00          | 0,00               | 183           | 366  | 9 625,00        |

- Първото лихвено плащане в размер на 135 119,18 лв., дължимо на 14.12.2017г. бе изплатено в срок от емитента.
- Второто лихвено плащане в размер на 134 380,82 лв., дължимо на 14.06.2018г. също бе изплатено.
- Третото лихвено плащане в размер на 135 119,18 лв., дължимо на 14.12.2018г. бе изплатено на 11.01.2019г.
- Четвъртото лихвено плащане в размер на 134 380,82 лв., дължимо на 14.06.2019г. бе изпълнено в срок от емитента.

- Петото лихвено плащане в размер на 135 119,18 лв., 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. и първо главнично плащане в размер на 100 000 лв. дължими на 14.12.2020г. бяха изпълнени на 14.01.2021г.
- Осмото лихвено плащане в размер на 132 461 лв. и второто главнично плащане в размер на 100 000 лв. дължими на 14.06.2021г. бяха изпълнени на 14.07.2021г.
- Девето лихвено плащане в размер на 131 258,63 лв. и трето главнично плащане в размер на 100 000 лв. дължими на 14.12.2021г. бяха изпълнени на 15.01.2022г.
- Десетото лихвено плащане в размер на 128 621,64 лв. и четвърто главнично плащане в размер на 100 000 лв. дължими на 14.06.2022г. бяха изпълнени в срок от емитента.
- Единадесето лихвено плащане в размер на 127 398,08 лв. и петото главнично плащане в размер на 200 000 лв. дължими на 14.12.2022г. бяха изпълнени на 12.01.2023г.
- Дванадесето лихвено плащане в размер на 122 862,47 лв. и шесто главнично плащане в размер на 200 000 лв. дължими на 14.06.2023г. бяха изпълнени на 12.06.2023г.
- Тринадесето лихвено плащане в размер на 119 676,99 лв. и седмо главнично плащане в размер на 200 000 лв. дължими към 14.12.2023г. бяха изпълнени на 13.12.2023г.
- Четиринадесето лихвено плащане дължимо в размер на 115 500 лв. и осмо главнично плащане в размер на 200 000 лв. дължими към 14.06.2024г. бяха изпълнени на 12.06.2024г.
- На 14.12.2024г., съгласно условията на емисията, е настъпило петнадесето лихвено и осмо главнично плащане по корпоративната емисия облигации. Емитентът е извършил плащането по сметка на Централен депозитар АД в общ размер 411 650,00 лева в рамките на 30-дневния срок, а именно на 13.01.2025г.

Образователно-спортен комплекс Лозенец ЕАД към 31.12.2024г. изпълнява точно и добросъвестно задълженията си към облигационерите.

#### **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                                           | 31/12/2024 | 31/12/2023 |
|------------------------------------------------------|------------|------------|
| Нетни приходи от продажби                            | 4,652      | 4,664      |
| Разходи по икономически елементи                     | 1,791      | 1,791      |
| Финансови разходи                                    | 1,966      | 1,997      |
| Финансови приходи                                    | 371        | 211        |
| Приходи от дейността                                 | 5,023      | 4,875      |
| Разходи за дейността                                 | 3,757      | 3,788      |
| Печалба/загуба от дейността                          | 1,266      | 1,087      |
| Извънредни приходи/разходи                           | 0          | 0          |
| Нетна печалба/ загуба                                | 1,266      | 1,087      |
| Показатели                                           | 31/12/2024 | 31/12/2023 |
| Парични средства                                     | 42         | 66         |
| Краткосрочни активи                                  | 902        | 728        |
| Краткосрочни задължения                              | 2,568      | 2,099      |
| Обща стойност на активите                            | 67,898     | 66,608     |
| Обща стойност на пасивите                            | 42,674     | 46,702     |
| Обща стойност на собствения капитал                  | 25,224     | 19,906     |
| EBITDA                                               | 3,232      | 3,236      |
| EBIT                                                 | 2,861      | 2,873      |
| EBIT margin                                          | 61.50%     | 61.60%     |
| Ликвидност                                           |            |            |
| а) обща ликвидност                                   | 0.351      | 0.347      |
| б) бърза ликвидност                                  | 0.290      | 0.269      |
| в) незабавна ликвидност                              | 0.048      | 0.062      |
| г) абсолютна ликвидност                              | 0.016      | 0.031      |
| Финансова автономност                                |            |            |
| а) коефициент на финансова автономност               | 0.591      | 0.426      |
| б) коефициент на задлъжнялост (Debt to Equity ratio) | 1.692      | 2.346      |
| Рентабилност                                         |            |            |
| а) на приходите от продажби                          | 0.272      | 0.233      |
| б) на собствения капитал ROE                         | 0.050      | 0.055      |
| в) на активите ROA                                   | 0.019      | 0.016      |

#### Стопанска дейност:

Предметът на дейност на Емитента е свързан с 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, складови, комисионни, спедиторски и превозни сделки, туристически, рекламни и други услуги, както и всяка друга дейност, която не е забранена от закона.

През разглеждания период емитентът реализира печалба в размер на 1,266 хил. лв. спрямо 1,087 хил. лв. година по-рано. Финансовите разходи намаляват спрямо година по-рано с 1,55% и тяхната стойност възлиза на 1,966 хил. лева. За отчетния период дружеството отбелязва повишение на приходите от дейността в сравнение със същия период на предходната година, увеличението е с 3,04%. Дружеството отбелязва увеличение на финансовите приходи в размер на 75,83% и достигат 371 хил.лева спрямо предходния период, като увеличението се дължи на увеличение от приходи от лихви.

Размерът на краткосрочните активи нараства до 902 хил. лв. или увеличение от 23,90% в сравнение с година по-рано. Паричните средства към 31.12.2024г. намаляват с 36,36% и достига до 42 хил.лева, като изменението се дължи на няколко пера – плащания към доставчици, предоставени заеми и платени заеми. Стойността на собствения капитал е 25 224 хил. лева, като бележи ръст в размер на 26,72% спрямо предходната година в резултат от включването на неразпределената печалба в собствения капитал.

Коефициентите на ликвидност на дружеството се са, както следва: Стойността на показателя за общата ликвидност е 0,351 през текущия период, което е почти без изменение спрямо предходната година, а тази за абсолютна ликвидност е 0,016 или намалява с 47,99% спрямо предходната година, в резултат от намалението на паричните средства.

Преглед на рейтинг на „Образователно - спортен комплекс Лозенец“ ЕАД, издаден от БАКР – АГЕНЦИЯ ЗА КРЕДИТЕН РЕЙТИНГ АД (БАКР)

Дата на рейтингов комитет: 21.06.2024;

Дата на публикуване: 21.06.2024;

Дългосрочен рейтинг: BBB- ;

Перспектива: Стабилна

Дългосрочен рейтинг по национална скала: A(BG);

Перспектива: Стабилна;

Краткосрочен рейтинг по национала скала: A-1 (BG).

Инвестбанк АД счита, че „Образователно-спортен комплекс Лозенец“ ЕАД към момента на извършения преглед на финансовото състояние и въз основа на предоставените документи, 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