

ДОКЛАД

На банка довереник на облигационерите по емисия корпоративни облигации на Грийнхаус Пропъртис АД с ISIN BG2100017164 (Борсов код GH0A)

Изготвен на база консолидирани и неаудирани отчети на дружеството за четвъртото 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 (ЗППЦК), в изпълнение на задълженията на Инвестбанк АД в качеството ѝ на Довереник на облигационерите по Емисия корпоративни облигации, емитирани от Грийнхаус Пропъртис АД на 15.11.2016 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 31.12.2024г.;
-  Междинни консолидирани финансови отчети на емитента към 31.12.2024г.;
-  Предложение за записване на корпоративни облигации при условията на частно предлагане от 14.11.2016 г.;

При извършения преглед на представените документи, установихме следното:

1. Финансови коефициенти

„Грийнхаус Пропъртис“ АД, 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. не са спазени предвидените коефициенти, т.е. налице е неизпълнение на емисията.

Стойностите на финансовите показатели към 31.12.2024г., съгласно представените междинни консолидирани финансови отчети са, както следва:

1.1. Съотношение пасиви/активи по счетоводен баланс: 1,04

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): 0,34

При изискване за минимум от 1,01

1.3. Коефициент за „Текуща ликвидност“: 0,56

При изискване за минимум от 1,01

В част „Настоящи и прогнозни финансови коефициенти“ от Предложението за записване на корпоративни облигации, Емитентът изрично посочва, че „след вписване на облигационната емисия във водения от КФН регистър на публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа с цел търговия на регулирани пазари, Емитентът поема задължение за поддържане на следните (горепосочени) финансови показатели по чл. 100б от ЗППЦК до пълното изплащане на облигационния заем“. На свое заседание на 16.05.2017 г., Комисия за финансов надзор потвърди проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия корпоративни облигации, издадени от „Грийнхаус Пропъртис“ АД, гр. София., като вписа посочената емисия облигации в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН, воден от самата нея. Допускането на облигациите до регулиран пазар означава, че Емитентът е задължен да поддържа в норма коефициентите за покритие на разходите за лихви и показателят пасиви/активи. Тъй като това не е първият период, в който въпросните показатели са нарушени, а такова имаше и през второто тримесечие на 2017 г., на 18.08.2017 г. банката - довереник изпрати писмо уведомление до „Грийнхаус Пропъртис“ АД, с което се даде срок до 6 месеца на дружеството да коригира покритието на разходите за лихви и съотношението на пасивите към активите, т.е. до края на четвъртото тримесечие на 2017 г. Ако в този срок не бяха постигнати заложените параметри, Емитентът се задължаваше да предложи програма за привеждане в съответствие с изискванията, която подлежи на одобрение от Общото събрание на облигационерите.

Поради факта, че стойностите на посочените по-горе коефициенти към 31.12.2017 г. не бяха приведени в съответствие и не отговаряха на изискванията на условията по емисията облигации, на

06.03.2018 г. Инвестбанк АД изпрати друго писмо, с което поиска от Емитента да предостави информация за конкретните мерки, които ще бъдат включени във въпросната програма за привеждане в съответствие, обезпечаваша изпълнението на задълженията по облигационната емисия. В отговор на писмото, „Грийнхаус Пропъртис“ АД изпрати отговор и молба до банката - довереник за свикване на Общо събрание на облигационерите, на което да бъде обсъдена и приета предложената от Съвета на директорите на дружеството въпросната програма. Програмата включваше следните мерки:

- Увеличение на капитала на „Грийнхаус Пропъртис“ АД, посредством парични вноски от акционерите на дружеството в размер на 2 000 000 (два милиона) лева;
- Преструктуриране на основната дейност на „Грийнхаус Пропъртис“ АД и насочването ѝ единствено в областта на пропърти мениджмънта.

„Инвестбанк“ АД изпълнявайки функциите си на банка – довереник предприе действия и свика Общо събрание на облигационерите, което се проведе на 04.04.2018 г. и на което въпросната програма бе одобрена.

В продължение на действията по програмата, Емитентът свика и проведе редовно годишно Общо събрание на акционерите за 28.06.2018 г. В дневния ред на събранието бе включено и прието решение, което бе в пряка връзка с решенията на ОСО от 04.04.2018 г. Приетото решение бе за увеличаване на капитала на „Грийнхаус пропъртис“ АД от 850 000 лева (осемстотин и петдесет хиляди лева) на 2 850 000 лева (два милиона осемстотин и петдесет хиляди лева) чрез издаването на нови 2 000 000 (два милиона) броя акции с номинална и емисионна стойност 1 (един) лев всяка една, от същия вид и клас като съществуващата емисия акции на дружеството, а именно налични, поименни, непривилегировани акции с право на 1 (един) глас в общото събрание на акционерите, право на дивидент и ликвидационен дял. Всеки един от акционерите придобива такава част от новите акции, която съответства на неговия дял в капитала преди увеличението.

На 13.09.2018 г. бе вписано в Търговския регистър увеличението на капитала на дружеството от 850 000лв на 2 850 000 лв. Към 31.12.2018г. внесенения капитал на дружеството по данни на Търговския регистър е в размер на 1 350 000 лева.

Поради неизпълнението на заложените финансови коефициенти в Предложението за записване на корпоративни облигации и през изминалия отчетен период Банката довереник и Емитента размениха кореспонденция относно актуална информация за развитието на действия и процеси по преструктурирането на дейността на дружеството и как това би се отразило в постиганите финансови резултати.

„Грийнхаус Пропъртис“ АД в края на месец юни уведоми „Инвестбанк“ АД за степента на изпълнение на приетата „Програма за привеждане в съответствие“ като предстоящите действия към настоящия момент са свързани със следното:

- Емитентът има уверението на акционерите, че останалите парични вноски от увеличението на капитала ще бъдат заплатени до края на 2019 г.
- Считано от м. юни 2019 г. сключения дългосрочен договор за наем между „Грийнхаус Пропъртис“ АД и наемодателя „Вапцаров Бизнес Център“ ЕООД е изцяло прекратен, с което „Грийнхаус Пропъртис“ АД преустановява дейността си по наемане, преотдаване и администриране на бизнес сгради.
- „Грийнхаус Пропъртис“ АД считано от м. юни 2019 г. насочва основната си дейност към предоставяне на комплексни бизнес услуги на малки и средни предприятия и корпоративни клиенти, като започна сключването на договори за предлагане на следните видове услуги:
 - ✓ Бизнес консултации, в т.ч.: консултации по финансиране на компании, както и последващо обслужване на заеми;
 - ✓ Физическо архивиране;
 - ✓ Деловодни услуги;
 - ✓ Администриране на персонал и обработката на работните заплати;
 - ✓ Цялостно счетоводно обслужване на фирми;

В тази връзка на проведеното на 20.6.2019 г. Общо събрание на акционерите на дружеството е взето решение за промяна на предмета на дейност на „Грийнхаус Пропъртис“ АД.

Новият предмет на дейност на Дружеството е както следва: *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, организиране на счетоводно отчитане и съставяне на финансови отчети, както и всяка друга дейност, която не е забранена от закона.*

Компанията счита, че до края на 2019 г. ще успее да сключи достатъчен обем договори за комплексни бизнес услуги с което ще подобри финансовото си състояние, успоредно с предприетите вече мерки свързани с реструктуриране на дейността и увеличаването на основния капитал. Въпреки това, поради факта, че реструктурирането на дейността на дружеството реално започна от средата на 2019 г. през първото полугодие на текущата година в компанията са отчетени загуби от вече преустановената дейност по наемане и преотдаване на офис сгради. В този смисъл до края на 2019 г. въпреки, че положи максимални усилия, Емитентът не успя да подобри в достатъчна степен финансовите си показатели с цел привеждане в съответствие с приетите в Проспекта за публично предлагане на корпоративни облигации задължения. Към 31.12.2019 г. коефициентът „Пасиви/ Активи“ в края на 2019 г. не е спазен както е оповестено по-горе.

Ръководството на „Грийнхаус Пропъртис“ АД продължава и през 2020 г. да работи в посока търсене на нови клиенти и увеличаване броя на договорите за комплексно обслужване за подобряване на финансовото състояние на дружеството и изпълнение на поетите ангажименти за спазване на заложените в проспекта за допускане на дългови ценни книжа финансови показатели по чл.100б от ЗППЦК във връзка с емитирания облигационен заем до неговото пълно изплащане.

На проведено заседание на СД на дружеството през месец октомври 2020г. е бил извършен преглед на финансовото състояние на дружеството и е приет план за предприемане на действия за възстановяването на съотношението между вписания капитал и чистата стойност на имуществото на дружеството.

Действията, които следват да бъдат предприети, са:

1. Намаляване на капитала на „Грийнхаус Пропъртис“ АД от 2 850 000лв. на 850 000лв., равняващ се на вписания капитал преди увеличението, чрез обезсилване на 2 000 000 броя налични, поименни, непривилигирани акции с право на 1 глас в ОСА, право на дивидент и ликвидационен дял с номинална стойност 1.00лв. всяка една, след придобиването им от дружеството на основание чл. 187а, ал. 1 от ТЗ. Целта на намаляването е:

- ✓ Обезсилване на всички акции от увеличаването на капитала
- ✓ Покриване на загубите от предходните години
- ✓ Привеждане в съответствие на записания капитал и чистата стойност на имуществото на дружеството

2. На основание чл.73а от ТЗ задълженията на акционерите, произтичащи от последното учеличение на капитала на на „Грийнхаус пропъртис“ АД се опрощават. Платените вноски от акционерите за акциите от увеличението на капитала в общ размер на 580 000 лева се отнасят във фонда „Резервен“ на „Грийнхаус пропъртис“ АД за покриване на загубите на дружеството.

Основната цел на горепосочените действия, които следва да бъдат предприети от на „Грийнхаус пропъртис“ АД е възстановяване на съотношението между вписания капитал и чистата стойност на имуществото на дружеството и покриване на реализираните загуби от дейността. Очаква се горепосочените решения да бъдат приети на редовно заседание на ОСА на „Грийнхаус пропъртис“ АД, което ще се проведе през 2021г., понеже тогава акционерите ще имат пълната финансова информация от одитирания годишен финансов отчет на „Грийнхаус пропъртис“ АД за 2020г. и за реализирания финансов резултат на дружеството, за да може да се вземе обосновано решение за точния размер на намаляване

на капитала и за необходимия финансов ресурс за покриване на реализираната загуба от минали години на „Грийнхаус пропъртис“ АД.

На 13.09.2021г. бе проведено Общо събрание на облигационерите, на което се взе решение да се удължи срокът на облигационния заем с пет години, а именно до 16.11.2026г. Промени бяха приети както в погасителния план, така и в лихвения процент, изменен от 4,75% на 4,25%. Новият погасителен план е както следва:

Размер и падеж на купонните главнични плащания:						
Поредност на лихвено плащане	Дата на лихвено/главнично плащане	Погасяване на главница в лева	Остатъчна главница в лева	Реален брой дни в периода	Реален брой дни в годината	Размер на купонните плащания в лева
десето – начална дата на новия период	16.11.2021		6 300 000			
единадесето	16.05.2022	0	6 300 000	181	365	132 774,66
Дванадесето	16.11.2022	0	6 300 000	184	365	134 975,34
тринадесето	16.05.2023	0	6 300 000	181	365	132 774,66
четирнадесето	16.11.2023	0	6 300 000	184	365	134 975,34
петнадесето	16.05.2024	200 000	6 100 000	182	366	133 143,44
шестнадесето	16.11.2024	200 000	5 900 000	184	366	130 333,33
седемнадесето	16.05.2025	200 000	5 700 000	181	365	124 344,52
осемнадесето	16.11.2025	200 000	5 500 000	184	365	122 120,55
деветнадесето	16.05.2026	200 000	5 300 000	181	365	115 914,38
двадесето	16.11.2026	5 300 000	0	184	365	113 550,68
Общ размер за удължения срок на емисията:		6 300 000		1 274 906,91		

Общото събрание на облигационерите прие решение, с което Емитентът „Грийнхаус Пропъртис“ АД е длъжен да спазва съотношение на минимум два от трите коефициента, като няма да се счита за неизпълнение по емисията облигации с ISIN код: BG2100017164 и няма да бъдат предприемани последващи действия в случай на незпазване на едно от трите поети за поддържане съотношения през периода до изплащането на облигационния заем.

1. Коефициент „Пасиви/Активи“ – максимална стойност на показателя за срок на облигационния заем: 0,98;
2. Коефициент „Покритие на разходите за лихви“, изчислен като печалбата от обичайната дейност, увеличена с разходите за лихви се раздели на разходите за лихви – минималната стойност на показателя за срока на облигационния заем: 1.01;
3. Коефициент за „Текущата ликвидност“, изчислен като общата сума на краткотрайните активи в консолидирания баланс, включваща: Краткосрочни вземания, Краткосрочни инвестиции и Парични средства се раздели на общата сума на краткотрайните пасиви – минимална стойност на показателя за срока на облигационната емисия: 1.01.

Общото събрание на облигационерите прие за обезпечение на облигационния заем за новия удължен срок на емисията да бъде удължена Застрахователна полица под формата на Застрахователен договор „Облигационен заем“ сключена от Емитента в качеството си на ЗАСТРАХОВАЩ със „Застрахователно дружество Евроинс“ АД, ЕИК 121265113, в качеството му на ЗАСТРАХОВАТЕЛ в полза на облигационерите като ЗАСТРАХОВАН, представлявани от довереника на облигационерите, в който застрахователен договор да бъдат отразени приетите от ОСО промени в условията по емисията облигации

и с покритие на 100% на риска от неплащане от страна на ЗАСТРАХОВАЩИЯ, на което и да е и всяко едно лихвено и/или главнично плащане до пълното погасяване на облигационния заем.

2. Състояние на обезпечението на облигационната емисия

Съгласно условията по Предложението за записване на облигациите от 14.11.2016 г. е сключена застрахователна полица № 129 001 00000032 / 09.12.2016 г. в полза на Инвестбанк АД като банка-довереник на облигационерите. Съгласно условията на полицата „Тази застраховка покрива риска от неплащане от страна на ЗАСТРАХОВАЩИЯ („Грийнхаус Пропъртис“ АД) 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 14.11.2016 г. (вкл. и в 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]“.

Покритието на полицата е в размер на 7 796 250 лв., разпределени като 6 300 000 лв. за главници и 1 496 250 лв. за лихвени плащания. Срокът на валидност на полицата е до 24:00 ч. на първия работен ден, следващ тридесетия ден след падежа на емисията.

Премията по застрахователната полица е платима на 5 годишни вноски. Емитентът е посочил в отчета си, че първата вноска е платена в срок през декември 2016 г. Втората вноска по застрахователната премия е платена на 06.12.2017 г. Третата вноска по застрахователната премия е платена на 07.12.2018 г. Четвъртата вноска по застрахователната премия е платена на 29.01.2020 г.

Въз основа на проведеното общо събрание на облигационерите бе сключен добавък №2 към застрахователна полица №129 001 00000032/ от 09.12.2016г., с който добавък се удължава срока на полицата за нов 5 годишен период, считано от 00:00 часа на 16.11.2021г до 24:00 часа на 10.01.2027г.

През отчетния период няма настъпили застрахователни събития по сключения застрахователен договор.

3. Плащания по емисията

Емисията е емитирана на 16.11.2015 г. с падеж на 16.11.2021 г. и купон от 4.75%. Облигационният заем е на обща стойност 6 300 000 лева, разпределени в 6 300 броя облигации, всяка от които с номинална стойност 1 000 лева. Лихвените плащания са дължими на всеки 6 месеца, а главницата е платима еднократно на датата на падежа, ведно с последното лихвено плащане.

- Първо лихвено плащане в размер на 148 395,21 лв., дължимо на 16.05.2017 г. е изплатено от Дружеството.
- Второ лихвено плащане в размер на 150 854,79 лв., дължимо на 16.11.2017 г. е изплатено от Дружеството.
- Трето лихвено плащане в размер на 148 395,31 лв., дължимо на 16.5.2018 г. е изплатено от Дружеството.
- Четвърто лихвено плащане в размер на 150 854,79 лв., дължимо на 16.11.2018 г. е изплатено на 12.12.2018г.
- Пето лихвено плащане в размер на 148 395,21 лв., дължимо на 16.05.2019 г. е изплатено на 11.06.2019 г.
- Шесто лихвено плащане в размер на 150 854,79 лв. дължимо на 16.11.2019г бе извършено в рамките на 30 дневния законоустановен срок след датата на падеж, а именно до 13.12.2019г.
- Седмо лихвено плащане в размер на 149 215.07 лв. дължимо на 16.05.2020г. бе извършено в рамките на 30 дневния законоустановен срок след датата на падеж, а именно до 15.06.2020г.

- Осмо лихвено плащане в размер на 150 442,62 лв. дължимо към 16.11.2020г. бе извършено в рамките на 30 дневния законоустановен срок след дата на падеж, а именно 15.12.2020г.
- Девето лихвено плащане в размер на 148 395,21 лв. дължимо към 16.05.2021г. бе извършено на 16.06.2021г.
- Десето лихвено плащане в размер на 150 854,79 лв. дължимо към 16.11.2021г. бе извършено на 15.12.2021г.
- Единадесето лихвено плащане в размер на 132 774,66 лв. дължимо към 16.05.2022 г бе извършено на 16.06.2022г.
- Дванадесето лихвено плащане в размер на 134 975,34 лв. дължимо към 16.11.2022г. бе извършено на 14.12.2022 г.
- Тринадесето лихвено плащане в размер на 132 774,66 лв дължимо към 16.05.2023 г. бе извършено на 15.06.2023 г.
- Четиринадесето лихвено плащане в размер на 134 975,34 лв дължимо към 16.11.2023г. бе извършено на 15.12.2023г.
- Петнадесето лихвено и първо главнично плащане в общ размер от 334 975,34 лв дължимо към 16.05.2024г. бе извършено на 17.06.2024г.
- Шестнадесето лихвено и второ главнично плащане в общ размер на 330 333,33 лв, дължимо към 16.11.2024г. съгласно условията на емисията, бе извършено в законоустановения срок на 13.12.2024г.

4. Изразходване на средствата, получени от облигационния заем

Съгласно одобрения проспект за публично предлагане на ценни книжа, по данни на емитента, набраните средства от облигационния заем са използвани за целите, заложените в облигационната емисия, а именно:

1. Във връзка с инвестиционните цели на „Грийнхаус Пропъртис“ АД за разширяване на основната си дейност в областта на управление на недвижими имоти част от набраните средства ще бъдат използвани за инвестиции в дъщерни дружества, притежаващи недвижими имоти и опериращи в областта на управление и отдаване под наем, включително и управление на имоти предназначени за туристическа дейност.
2. За погасяване на съществуващи задължения на емитента към юридически лица.
3. Оборотни средства.

5. Финансово състояние на Грийнхаус Пропъртис АД (в хил. лв.)

В качеството си на довереник на облигационерите, „Инвестбанк“ АД фокусира вниманието си върху тенденциите, които се очертават при прегледа на отчетите.

През четвъртото тримесечие на 2024г. междинните консолидирани отчети сочат финансов резултат загуба в размер на 646 хил.лв., спрямо загуба от 1 356 хил.лв., отчетена през предходния период.

През разглеждания период дружеството реализира групови приходи в размер на 3 914 хил. лв. , от тях 1 169 хил лв. Приходи от комплексни услуги, 1 119 хил. лв. Приходи от хотелско настаняване и 1 177 хил.лв. приходи от продажби на стоки. В резултат на извършени ремонтни дейности през 2023г. на хотелската част на притежавания от дружеството недвижим имот – хотел Ела, дружеството отчита завишен интерес от гостите на хотела.

Отчетените оперативни разходи към 31.12.2024г. са в размер на 3,696 хил.лв., в това число: разходи за материали 519 хил.лв., разходи за външни услуги 816 хил.лв., разходи за персонал 2 114 хил.лв., разходи за амортизации 128 хил.лв. и други разходи за 119 хил.лв. За предходния период оперативните

разходи са били в размер на 1 746 хил.лв., или за отчетния период дружеството има увеличение на оперативните разходи в размер на 104.87%.

Финансовите приходи през четвъртото тримесечие на 2024г. възлизат на 45 хил.лв., представляващи приходи от лихви в размер на 25 хил.лв. и 20 хил.лв. приходи от оценка на финансови активи по справедлива стойност. За същия период финансовите приходи са били в размер 73 хил.лв., което е спад за текущия период в размер на 62,22%, дължащ се основно на спад в приходите от лихви.

Финансовите разходи за отчетния период възлизат на 1 038 хил.лв., в т.ч. 261 хил.лв. разходи за лихви по облигационен заем и 696 хил.лв. лихви по получени други заеми, 17 хил.лв. разходи за лихви по лизингови договори и 7 хил.лв. нетни загуби от операции с финансови активи. За преходния период финансовите разходи на дружеството са били в размер на 797 хил.лв., в т.ч. 200 хил.лв. разходи за лихви по облигационен заем и 333 хил.лв. разходи за лихви по получени други заеми, или дружеството регистрира увеличение на финансовите разходи за отчетния период в размер на 30,24%.

Към 31.12.2024г. активите на дружеството са в размер на 21 743 хил.лв. или увеличение в размер на 14,14% спрямо предходния период. Пасивите възлизат на 22 590 хил.лв. при 19 250 хил.лв. към края на 2023г.

Собственият капитал на дружеството към 31.12.2024г., включващ основен капитал, резерви и финансов резултат, е в размер на (847) хил.лв. спрямо (201) хил.лв. за предходния период.

Извършена промяна в състава на управителните и на контролните органи на дружеството; промени в начина на представляване; назначаване и освобождаване на прокурист
Съвет на директорите към 31 декември 2024 г.

Иван Петков Петков – Председател на СД
Румяна Миткова Джорджанова – Заместник председател на СД
Снежана Петрова Гелева – Изпълнителен директор и член на СД

Представителството на „Грийнхаус Пропъртис“ АД се осъществява от изпълнителния член на СД, а именно – Снежана Петрова Гелева.

Промените в състава на Съвета на директорите са в резултат на решение на Общото събрание на акционерите, проведено на 30.03.2023 г.

В края на месец февруари 2022 година започна военен конфликт на територията на Украйна с Русия, който продължава и към датата на издаване на този междинен консолидиран финансов отчет. В резултат на това, водещите финансови пазари по света изпитват сътресения, а проблемите с веригите на доставка, породени от пандемията COVID-19, се очаква допълнително да се усложнят още повече вследствие на този конфликт на територията на Украйна. На Руската федерация се налагат все по-широки икономически санкции от страна на Европейския съюз, САЩ и други държави. Поради това, се правят прогнози за значително повишаване на цените на петрола, газа, ел.енергията и други суровини, както и повишена инфлация на глобално ниво. Започват да се установяват и първите индикации. Ръководството на Групата е определила това събитие като некorigиращо по смисъла на МСС 10. Няма отчетени ефекти в настоящия междинен консолидиран финансов отчет, тъй като е оценено, че няма установени такива.

На този етап ръководството наблюдава и прави текущо анализи и оценки на възможни последици и ефекти от конфликта за Групата, нейната дейност, активи и перспективи.

В краткосрочен план оценката е, че Групата не поддържа тесни икономически връзки и обмен на стоки и услуги с Русия и Украйна, няма преки ефекти и засегнати експозиции. Непрякото влияние върху дейността, активите и пазарите ръководството преценява чрез очакваното значително повишаване на цените на петрола, газа и други суровини, както и повишаването на инфлацията.

Развитието и изходът на конфликта не могат да се предвидят на този етап, доколкото това е свързано с множество несигурности, и е много трудно да бъдат прогнозирани неговите дългосрочни ефекти, както върху глобалното икономическо и социално развитие на Европейския съюз и света като цяло, така и в частност на България и Групата.

През отчетния период няма промяна в лицата, упражняващи контрол на дружеството, не са извършени промени в устава на дружеството, не са придобити акции и дялове в други дружества, не е увеличаван акционерният капитал, не са въвеждани нови продукти и разработки, не е била изготвена прогноза от емитента за неговите финансови резултати или на неговата икономическа група, не е било отправяно искане от страна на емитента за присъждане или промяна на рейтинг.

През отчетния период няма настъпили застрахователни събития по сключения застрахователен договор.

Показатели	31/12/2024	31/12/2023
Нетни приходи от продажби	3,931	1,197
Разходи по икономически елементи	3,608	1,829
Финансови разходи	1,038	797
Финансови приходи	45	73
Приходи от дейността	4,000	1,270
Разходи за дейността	4,646	2,626
Печалба/загуба от дейността	-646	-1,356
Извънредни приходи/разходи	0	0
Нетна печалба/ загуба	-646	-1,356
Показатели	31/12/2024	31/12/2023
Парични средства	328	119
Краткосрочни активи	2,808	1,930
Краткосрочни задължения	4,216	1,754
Обща стойност на активите	21,743	19,049
Обща стойност на пасивите	22,590	19,250
Обща стойност на собствения капитал	-847	-201
EBITDA	529	-447
EBIT	323	-632
EBIT margin	8.22%	-52.80%
Ликвидност	31/12/2024	31/12/2023
а) обща ликвидност	0.666	1.100
б) бърза ликвидност	0.614	1.063
в) незабавна ликвидност	0.102	0.113
г) абсолютна ликвидност	0.078	0.068
Финансова автономност	31/12/2024	31/12/2023
а) коефициент на финансова автономност	-0.037	-0.010
б) коефициент на задлъжнялост (Debt to Equity ratio)	-26.192	-94.647
Рентабилност	31/12/2024	31/12/2023
а) на приходите от продажби	-0.164	-1.133
б) на собствения капитал ROE	0.763	6.746
в) на активите ROA	-0.030	-0.071

При преглед и анализ на предоставените консолидирани отчети към 31.12.2024г. „Инвестбанк“ АД установи нарушение на поетите ангажименти по облигационния заем за спазване на определените финансови показатели и съгласно чл. 100ж. от ЗППЦК на 10.03.2025г. изиска от емитента информация за предприемане на мерки, обезпечаващи задълженията по емисията.

На 21.03.2025г. „Грийнхаус Пропъртис“ АД изпрати отговор на запитването, като обобщено отговорът е, че неизпълнението е временно по своя характер, дължи се на направени инвестиции и очакванията на дружеството са още към 31.03.2024г. да да постигне положителен резултат от дейността си и да изпълни поетите ангажименти по облигационната емисия.



В получения отговор се посочва, че на 20.08.2024г. „Грийнхаус Пропъртис“ АД е сключило договор за засаждане на лозов масив и подпорна конструкция на съоръжение и система за капково напояване на площ 197 539 хектара на стойност 1 424 188,90 лева, както и че понастоящем дружеството е в процедура за одобрение на проект за конверсия на лозя с подадена оферта за 1 425 304,72 лева. На 10.10.2024г. дружеството е сключило договор като подизпълнител за изграждане на фотоволтачна инсталация за производство на ел.енергия с ЕСКО България ЕООД на стойност 1 200 631,95 лв. без ДДС и срок на изпълнение 120 дни от подписване на договора, като договорът е изпълнен в срок.

Понастоящем дружеството извършва редовно лихвените и амортизационни плащания към облигационерите от емисия BG2100017164, съгласно погасителния план, приет на ОС на облигационерите на 04 април 2018г. Дружеството декларира, че няма ликвидни проблеми и се задължава да следи и предотвратява риска от настъпване на евентуални неблагоприятни събития, които могат да повлияят на финансовото състояние на дружеството, както и да информира своевременно Инвестбанк АД в качеството и на довереник на облигационерите.

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 Грийнхаус Пропъртис АД, декларира, че:

 Инвестбанк АД е извършила анализ на финансовото състояние на Грийнхаус Пропъртис АД;

 Инвестбанк АД не е поемател на емисия облигации или довереник по облигации от друг клас, издадени от „Грийнхаус Пропъртис“ АД;

 Инвестбанк АД не контролира пряко или непряко „Грийнхаус Пропъртис“ АД 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

Недьо Тенев
Изпълнителен директор