

ДОКЛАД

На ТБ Инвестбанк АД

В качеството ѝ на довереник на облигационерите на


“София Комерс Кредит Груп” АД

Борсов код на емисията: O4SA


ISIN код на емисията: BG2100024079

Настоящият доклад е изготвен в съответствие с изискванията на чл. 100ж от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), в изпълнение на задълженията на ТБ “Инвестбанк” АД в качеството ѝ на Довереник на облигационерите по Емисия корпоративни облигации, емитирани от “София Комерс Кредит Груп” АД на 20.09.2007 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 31.12.2009 г.;

 Междинни финансови отчети на емитента към 31.12.2009 год.;

 Меморандум на емисия облигационен заем на “София Комерс Кредит Груп” АД

При извършения преглед на представените документи, установихме следното:

1. Финансови коефициенти

“София Комерс Кредит Груп” АД, в качеството си на Емитент на корпоративни облигации, е поело ангажимент да поддържа при дейността си, до пълното изплащане на Облигационния заем, определени финансови

коэффициенти на определени нива, които към края на 2009 г., са спазени. В този смисъл, Емитентът спазва задълженията си към облигационерите, както са описани в меморандума.

Стойността на финансовите показатели към 31.12.2009 г., съгласно представените финансови отчети, са както следва:

1.1. Коефициент на покритие на разходите за лихви = 4.24

При изискване за минимум от 0.50

1.2. Съотношение на пасиви към активи по счетоводен баланс = 0.23

При изискване за максимум от 0.90

1.3. Съотношение на общата сума на заложените вземания към общата сума на използваната главница = 1.229

При изискване за минимум от 1.20

1.4. Дружеството изготвя отчети според изискванията на Международните счетоводни стандарти;

1.5. Назначеният от Дружеството одитор заверява отчетите по международните одиторски стандарти съгласно Международните счетоводни стандарти.

2. Изразходване на средствата от облигационния заем

Според Част 2 от Проспекта за допускане до търговия, целта на облигационния заем е развитие на оперативната дейност чрез увеличаване на броя сключени кредитни договори дейност на Емитента.

Към настоящият момент цялата сума на набраните приходи от проведеното първично частно предлагане на емисията корпоративни облигации са използвани основно в дейността на Дружеството.

3. Състояние на обезпечението на облигационната емисия

ИМОТ	суми на обезпечение
гр. София, кв. Триадица	255 000
Клуб-ресторант	886 543
Магазин на ул.Казбек	240 000
Апартаменти два броя Подуене-Център	200 000
Магазин бул.Скобелев	180 000
Апартамент бул.Девети септември	130 000
гр. Сливен, Център, къща, 157 кв м	120 000
гр. София, пл.Възраждане, апартамент	200 000
гр. София, район Баня, къща и поземлен имот	78 233
гр. София, жк Люлин, апартамент	25 000
гр. София, кв. Лозенец, апартамент	48 895
гр. София, кв. Лозенец, апартамент	39 117
ОБЩО:	2 402 788
ОБЕЗПЕЧАВАТ:	2 002 323

4. Финансово състояние на “София Комерс Кредит Груп” АД (ТТМ база, в хил. лв.)

	2009	2008
Нетни приходи от лихви	2 256	2 281
Разходи за лихви	-254	-385
Разходи за външни услуги	-188	-188
Разходи за персонала	-89	-204
Амортизация	-73	-188
Други разходи	-508	-435
Печалба от дейността	1 712	1 717

Финансови приходи	84	1
Финансови разходи	-119	-435
Печалба/(загуба) преди облагане с данъци	915	463
Рзход за данъци	-91	-94
Нетна печалба от дейността	824	369
Нетна печалба за периода	824	369
Текуща ликвидност	3.34	16.92
Бърза ликвидност	3.21	16.92




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

За 2009 г. спрямо предходната 2008г. нетната печалба на „София Комерс Кредит Груп” АД нараства с 223% до 824 хил. лв., докато приходите от лихви намаляват с 1 % до 2 256 хил. лв. Основна причина за повишаване на печалбата е спада на финансовите разходи над три пъти до 119 хил. лв. Дружеството притежава много високо ниво на текуща и бърза ликвидност.





В заключение, „София Комерс Кредит Груп” АДСИЦ към момента на извършения преглед на финансовото състояние към 31.12.2009г, изпълнява задълженията си към облигационерите, както са описани в *Документа за Предлаганите Ценни Книжа*, финансовото състояние на дружеството е добро и му позволява да обслужва задълженията си.

5. Задължения на ТБ “Инвестбанк” АД, в качеството ѝ на довереник на облигационерите

ТБ “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 чрез свой лицензиран оценител извършва оценка на заложените вземания и на обезпечавашите ги недвижими имоти, вписани като обезпечение по облигационната емисия;
-  Пази конфиденциалност, не разпространява, ползва, злоупотребява с факти относно информацията, която получава от Дружеството.

6. ТБ “Инвестбанк” АД, в качеството си на довереник на облигационерите на “София Комерс Кредит Груп” АД, декларира:

-  ТБ “Инвестбанк” АД е извършила анализ на финансовото състояние на “София Комерс Кредит Груп” АД;
-  ТБ “Инвестбанк” АД не е поемател на емисия облигации или довереник по облигации от друг клас, издадени от “София Комерс Кредит Груп” АД;
-  ТБ “Инвестбанк” АД не контролира пряко или непряко “София Комерс Кредит Груп ” АД;
-  Не е налице конфликт на интереси на Банката и на лицата, които я контролират, и интереса на облигационерите.