

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 30.06.2010 г.;

 Междинни финансови отчети на емитента към 30.06.2010 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 средата на 2010 г., са спазени. В този смисъл, Емитентът спазва задълженията си към облигационерите, както са описани в меморандума.

Стойността на финансовите показатели към 30.06.2010 г., съгласно представените финансови отчети, са както следва:

1.1. Коефициент на покритие на разходите за лихви = 16.17

При изискване за минимум от 0.50

1.2. Съотношение на пасиви към активи по счетоводен баланс = 0.20

При изискване за максимум от 0.90

1.3. Съотношение на общата сума на заложените вземания към общата сума на използваната главница = 1.253

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 към 30.06.2010г

Състоянието на обезпечението по емисията включва имотите, посочени в таблицата по-долу. Основните критерии, по които е правена оценка на имота се определят от – местоположението му; годината на строителството; състоянието на имота; търсенето и ликвидността. По– голяма част от обезпеченията са жилищни имоти и търговски обекти, намиращи се в гр. София., а останалите се намират в курортни или в по–големи областни градове.

ИМОТ	суми на обезпечение
гр. София, кв. Триадица, имот	255 000
гр. София, клуб-ресторант до ул.Васил Калчев	886 543
гр. София, р-н Възраждане, площад Възраждане, апартамент	200 000
гр.София, бул.Скобелев 9, магазин	180 000
гр. София, ж.к. Люлин, апартамент	17 000
гр. Сливен, център, къща	120 000
гр. София на ул.Казбек, магазин	240 000
гр. София, жк Люлин, апартамент	25 000
гр. София, ж.к. Христо Смирненски, апартамент	13 000
гр. София, ж.к. Света Троица, апартамент	30 000
гр. София, ж.к. Света Троица, апартамент	12 001
гр. София, р-н Средец, бул. Евлоги Георгиев, апартамент	97 791
гр. София, р-н Връбница, ж.к. Обеля 1, апартамент	35 000
гр. София, ж.к. Лозенец, бул. "Н. Й. Вапцаров", апартамент	50 400
гр. София, ж.к. Сухата Река, апартамент	20 000
гр. Пловдив, ул. "Чернишевски", апартамент	25 000
гр. София, кв. Лозенец, апартамент	48 895
гр. София, р-н Лозенец, кв. Лозенец, ул. Вежен, апартамент	39 117

гр. София, бул.Девети септември 54, апартамент	130 000
гр. София, ж.к. Бели Брези, бл. 20, ет. 3, ап. 12, 66,31кв.м.	25 000
ОБЩО:	2 449 747
ОБЕЗПЕЧАВАТ:	2 041 456

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

Показатели	30.06.2010	30.06.2009
Нетни приходи от продажби	847	1022
Разходи по икономически елементи	302	239
Финансови разходи	61	174
Финансови приходи	466	72
Приходи от дейността	1313	1094
Разходи за дейността	363	413
Печалба/загуба от дейността	950	681
Нетна печалба/ загуба	880	613
Парични средства	125	1348
Краткосрочни задължения	2178	508
Обща стойност на активите	11456	10707
Обща стойност на пасивите	2291	2640
Обща стойност на собствения капитал	9165	8067

Рентабилност	30.06.2010	30.06.2009
а) на приходите от продажби	103.90%	59.98%
б) на собствения капитал	9.60%	7.60%
г) коефициент на капитализация на активите	7,68%	5.73%

Ликвидност	30.06.2010	30.06.2009
а) текуща ликвидност	4,075	15,057
б) бърза ликвидност	3,873	14,242




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

За средата на 2010 г. спрямо средата на 2009г. нетната печалба на „София Комерс Кредит Груп“ АД нараства с 44% до 880 хил. лв. на годишна база, въпреки намалението на нетните приходи от продажби. Основна причина за повишаване на печалбата е понижението на финансовите разходи с 65% до 61 хил. лв, както и увеличаването на финансовите приходи с около 5.5 пъти. Дружеството има много добри показатели за рентабилност и ликвидност.


В заключение, „София Комерс Кредит Груп“ АД СИЦ към момента на извършения преглед на финансовото състояние към 30.06.2010г, 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 обезпечаващите 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.