

ДОКЛАД

На ТБ Инвестбанк АД




В качеството ѝ на довереник на облигационерите на “Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ

Борсов код на емисията: 4ICA

ISIN код на емисията: BG2100019079

Настоящият доклад е изготвен в съответствие с изискванията на чл. 100ж, ал.1, т.2 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 “Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ на 14.08.2007 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 от 03.12.2007 г. за Емисия на облигационен заем на “Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ

При извършения преглед на представените документи, установихме следното:

1. Финансови коефициенти

“Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ, в качеството си на Емитент на корпоративни облигации, е поело ангажимент да поддържа при

дейността си и до пълното изплащане на Облигационния заем, определени финансови коефициенти на определени нива, които към средата на 2010г., 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. Съотношение между собствен капитал и обезпечен дълг = 0.581

При изискване за минимум от 0.200

1.2. Съотношение на пасиви към активи по счетоводен баланс = 0.709


При изискване за максимум от 0.850

**1.3. Дружеството изготвя отчети според изискванията на
Международните счетоводни стандарти;**


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

2. Изразходване на средствата от облигационния заем


Според публикувания Меморандум, целта на облигационния заем е:

 Довършителни работи и пускане в експлоатация на комплекс “Марина Кейп”. Към днешна дата комплекс “Марина Кейп” е пуснат в експлоатация.;

 Започване на строителни дейности в курортен комплекс Боровец;

 Закупуване на урегулирани поземлени имоти в централната част на София за изграждане на търговски и административни площи,

както и в южната част на София за изграждане на търговски и жилищни площи;

 От осъщественото предлагане на облигации дружеството няма да получи средства и да реализира приходи.

Към датата на този доклад, Дружеството все още не е придобило окончателно поземлени имоти със средствата от емисията. През четвъртото тримесечие на 2007 г. дружеството реализира извънреден приход от неустойка по предварителен договор. Този приход би могъл да се смята като свързан с емисията облигации, тъй като неустойката е по предварителен договор за покупка на поземлен имот в София, по който продавачът не успя да изпълни задълженията си и заплати уговорената неустойка. В края на 2007 г. Дружеството сключи нов предварителен договор за закупуване на поземлен имот с лице на бул. Тодор Александров. Цената, която дружеството трябваше да заплати беше 600 евро на квадратен метър разгърната застроена площ. Срокът на предварителния договор изтече на 30 юни 2008 г. Към днешна дата договорът е прекратен. Понастоящем средствата от облигационната емисия временно се ползват за другите проекти на Дружеството до намирането на подходяща инвестиция в границите на гр. София.

На 30.12.2009г бе проведено извънредно общо събрание на акционерите на дружеството, на което бяха гласувани промени в устава, с които Съвета на директорите бе овластен в срок от 5 години считано от датата на ОСА по своя преценка да увеличи капитала на дружеството до 50 000 000 лева, чрез издаване на нови акции, в това число и привилегирани акции; варианти и/или конвертитруеми облигации, като определи параметрите на съответната емисия ценни книжа. Съвета на директорите бе овластен и за срок от 5 години, считано от датата на ОСА да издаде корпоративни облигации на обща стойност до 50 000 000 лева при спазване на ограниченията в устава на дружеството.

На 10.03.2010г Съвета на директорите на дружеството взе решение да бъде увеличен капитала на “Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ от 4 823 627 лв до 24 118 135 лв чрез издаване на 4 823 627 права, като всяко

издадено право дава възможност за записване на 4 нови акции. Към настоящия момент тече процедурата по записване на новите акции.

3. Състояние на обезпечението на облигационната емисия

Обезпечение на емисията облигации е сключен застрахователен договор “Облигационен заем” с “Евро Инс” АД в полза на ТБ “Инвестбанк” АД.

Тази застраховка покрива риска от неплащане от страна на Застрахователя в полза на всеки облигационер, на която и да е дължима и изискуема вноска по главницата и/или договорна лихва, съгласно условията на облигационния заем. Застраховката не покрива лихви за просрочие, неустойки и всякакви други задължения на “Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ, освен задълженията му за заплащане на главниците и лихвите по записаните облигации.

Застрахователната сума е с лимит до 6,350,000.00 (шест милиона триста и петдесет хиляди) евро, равна на сбора от всички дължими главници и договорни лихви по сключения облигационен заем.

4. Финансово състояние на “Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ (в хил. лв.)

Показатели	30.06.2010	30.06.2009
Нетни приходи от продажби	1 913	4 110
Разходи по икономически елементи	711	1 706
Финансови разходи	1 545	1 221
Финансови приходи	-	2
Приходи от дейността	1 913	4 112
Разходи за дейността	2 256	2 927
Печалба/загуба от дейността	(343)	1 185
Парични средства	243	686
Краткосрочни задължения	31 881	15 832

Обща стойност на активите	70 229	61 321
Обща стойност на пасивите	49 810	43 861
Обща стойност на собствения капитал	20 419	17 460
Рентабилност	30.06.2010	30.06.2009
а) на приходите от продажби	-	28,83%
б) на собствения капитал	-	6,79%
в) на пасивите	-	2,70%
г) коефициент на капитализация на активите	-	1,93%
Ликвидност	30.06.2010	30.06.2009
а) текуща ликвидност	1,202	2,296
б) бърза ликвидност	0,093	0,297

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

Към 30.06.2010 г. спрямо предходния период на 2009 г. разходите за дейността на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ намаляват с 22.92%, като приходите от продажби също регистрират намаление с 53.21% до 1 913 хил.лв. Трябва да се отбележи, обаче че намалението им е с изпреварващ темп спрямо този при редуцирането на разходите. През това второ тримесечие дружеството реализира загуба в размер на 343 хил.лв. Коефициентите на ликвидност също показват намаление в стойностите си.

С цел повишаване на приходите от експлоатацията на търговските имоти във ваканционен комплекс „Марина Кейп”, управляващото дружество „Марина Кейп Мениджмънт” ЕООД, което е дъщерно дружество на емитента е предприело мерки в две направления – ограничаване на разходите и увеличаване на приходите чрез разширяване на асортимента на предлаганите в комплекса услуги и оптимизиране на цените им.

В заключение ТБ ИНвестбанк АД счита, че „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ към момента на извършения преглед на финансовото състояние и въз основа на неконсолидираните отчети за 30.06.2010 г., не може да изпълнява напълно задълженията си към облигационерите, както са описани в *Документа за Предлаганите Ценни Книжа*.

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




Във връзка с финансовите затруднения, които изпитва дружеството към настоящия момент и приближаващия скорошен падежа на емисията облигации на 14.08.2010г, ТБ „Инвестбанк” АД като довереник на облигационерите свиква Общо събрание на облигационерите, което ще се проведе на 06.08.2010г от 10.00 часа в гр.София, бул. Витоша 106, хотел Сентръл парк, зала 2.

На ОСО ще се обсъди възможността и вземе решение за реструктуриране на задълженията по емисията, чрез предоговаряне на част от условията по нея, а именно:





- удължаване на срока на емисията с 36 месеца (считано от 14.08.2010 – до 14.08.2013г);
- промяна на годишната лихва от 9% на 9.5%;
- промяна на честотата на лихвените плащания от платими на всеки шест месеца на платими на всеки три месеца;
- плащане на текущото лихвено задължение за 14.08.2010г съгласно сега действащите условия по емисията;
- изплащане на части от главницата на всеки три месеца, считано от 14.02.2011г по схема, приложена в материалите към ОСО;
- изплащане на 500 000 евро главница на 14.08.2010г;
- учредяване на допълнителни обезпечения – удължаване на срока на застраховката, сключена с Евро Инс АД и учредяване на ипотека върху 7 835.99 кв.м в полза на довереника на облигационерите;
- ограничаване на плащанията на възнагражденията към обслужващото дружество;
- получаване на право дружеството да погаси предсрочно цялата или на част от оставащата главница по емисията.

Поканата за свикването на Общото събрание на облигационерите е публикувана на сайта на Търговския регистър към Агенцията по вписванията на 19.07.2010г

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 проверява състоянието на застраховката на 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 “Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ, декларира:

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