

Инвестбанк | АД

ДОКЛАД

На банка довереник на облигационерите по емисия корпоративни облигации на Грийнхаус Пропъртис АД с ISIN BG2100017164

Изготвен на база неконсолидирани и неаудитирани отчети на дружеството за второто тримесечие на 2017 г.

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:

- i_{bank}** Отчет за изпълнение на задълженията на емитента по условията на емисията към 30.06.2017 г.;
- i_{bank}** Междинни неконсолидирани финансови отчети на емитента към 30.06.2017 год.;
- i_{bank}** 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 30.06.2017 г. не са спазени.

Стойностите на финансовите показатели към 30.06.2017 г., съгласно представените финансови неконсолидирани отчети, са както следва:

1.1. Съотношение пасиви/активи по счетоводен баланс: 1,021

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): -1,836

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 проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия корпоративни облигации, издадени от „Грийнхаус Пропъртис“ АД, гр. София., като вписва 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. В тази връзка на 18.08.2017 г. банката довереник изпрати писмо уведомление до Грийнхаус Пропъртис АД, с което се дава срок до 6 месеца на дружеството да коригира покритието на разходите за лихви и съотношението на пасивите към активите до края на четвъртото тримесечие на 2017 г. Ако в този срок не се постигнат заложените параметри, Емитентът се задължава да предложи програма за привеждане в съответствие с изискванията, която подлежи на одобрение от Общото събрание на облигационерите.

2. Състояние на обезпечението на облигационната емисия

Съгласно условията по Предложението за записване на облигациите от 14.11.2016 г. е сключена застрахователна полица № 229 001 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.

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. Първото лихвено плащане в размер на 148 395,21 лв., дължимо на 16.05.2017 г. бе платено.

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.

Емитентът не е представил детайлна разбивка на използването на средствата в отчета си към 30.06.2017 г.

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

Показатели	30.6.2017	30.6.2016
Нетни приходи от продажби	2 899	3 046
Разходи по икономически елементи	3 364	3 393
Финансови разходи	153	87
Финансови приходи	187	0
Приходи от дейността	3 086	3 046
Разходи за дейността	3 517	3 480
Печалба/загуба от дейността	431	434

Извънредни приходи/разходи	0	0
Нетна печалба/ загуба	431	434
Парични средства	131	123
Краткосрочни активи	3 443	8 182
Краткосрочни задължения	1 257	2 360
Обща стойност на активите	7 407	8 941
Обща стойност на пасивите	7 557	8 660
Обща стойност на собствения капитал	-150	281
ЕБИТДА	-390	-269
ЕБИТ	-465	-347
ЕБИТ margin	-16,04%	-11,39%
Ликвидност	30.6.2017	30.6.2016
а) обща ликвидност	2,739	3,467
б) бърза ликвидност	2,693	3,434
в) незабавна ликвидност	1,605	0,779
г) абсолютна ликвидност	0,104	0,052
Финансова автономност	30.6.2017	30.6.2016
а) коефициент на финансова автономност	-0,020	0,032
б) коефициент на задлъжнялост (Debt to Equity ratio)	-50,340	30,801
Рентабилност	30.6.2017	30.6.2016
а) на приходите от продажби	0,149	0,142
б) на собствения капитал ROE	-2,873	1,544
в) на активите ROA	0,058	0,049

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

През първите шест месеца на 2017 г. задлъжнялостта на Грийнхаус Пропъртис АД продължава да е на изключително високи нива, за които е малко вероятно да бъдат устойчиви, а собствения капитал на дружеството през второто тримесечие на годината вече е станал отрицателна величина. През отчетния период дружеството увеличава загубата, която достига размер от 431 хил. лева, което се отразява негативно на всички показатели за рентабилност и покритие на разходи за лихви. Приходите от продажби намаляват, а разходите за лихви растат. В същото време ликвидността изглежда стабилна на база общи показатели, но тук трябва да се обърне внимание, че съществена част от краткосрочните вземания представляват инвестиции в акции и дялове на други компании, които макар и публични, не се характеризират с висока ликвидност на регулиран пазар. Над 50% от средствата от облигационната емисия, като част от заложените цели за изразходване на средствата от заема, са инвестирани 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. Като цяло ефектите от пласираната облигационна емисия тепърва трябва да бъдат разкрити с оглед на това, че издаването ѝ бе в края на 2016 г.

Инвестбанк АД счита, че Грийнхаус Пропъртис АД към момента на извършения преглед на финансовото състояние и въз основа на неконсолидираните отчети за 30.06.2017 г., изпълнява задълженията си към облигационерите, както са описани в Предложението за записване на облигации. Въпреки това, трябва да се обърне внимание на отрицателния собствен капитал и високата задлъжнялост на дружеството, както и неспазването на поетите ангажименти за поддържане на финансови коефициенти, които, въпреки че не са условие за предсрочна изискуемост към момента на

съставяне на настоящия Доклад, ще бъдат следени от банката-довереник през следващите тримесечия с цел защита на интересите на инвеститорите в 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:

i_{bank} 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;

i_{bank} Редовно проверява състоянието на обезпечението по облигационната емисия;

i_{bank} 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:

i_{bank} Инвестбанк АД е извършила анализ на финансовото състояние на Грийнхаус Пропъртис АД;

i_{bank} Инвестбанк АД не е поемател на емисия облигации или довереник по облигации от друг клас, издадени от Грийнхаус Пропъртис АД;

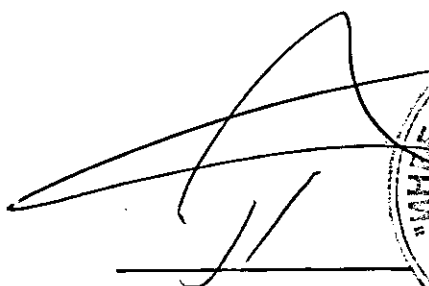
i_{bank} Инвестбанк АД не контролира пряко или непряко Грийнхаус Пропъртис АД и не е контролирана пряко или непряко от емитента на облигациите;

i_{bank} Не е налице конфликт на интереси на Банката и на лицата, които я контролират, и интереса на облигационерите.

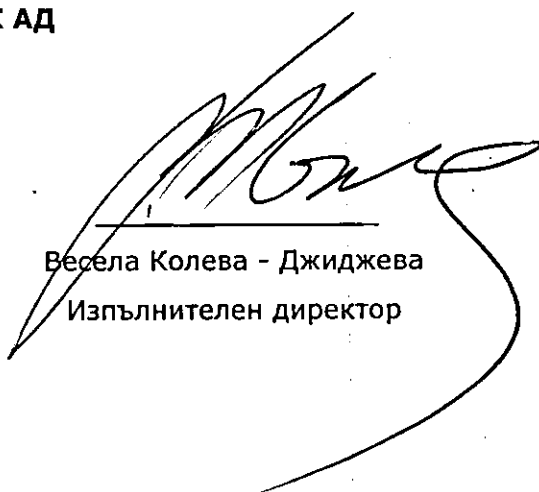
i_{bank} Емитентът или икономически свързано с него лице по смисъла на § 1, ал. 1, т. 5 от допълнителните разпоредби на Закона за кредитните институции няма условно или безусловно задължение по договор за кредит към довереника на облигационерите или по издадена от Инвестбанк АД гаранция

28.08.2017 г., гр. София

ЗА ИНВЕСТБАНК АД



Пламен Милков
Изпълнителен директор



Весела Колева - Джиджева
Изпълнителен директор