

ДО: Комисия за финансов надзор

ДО: Българска Фондова борса АД

# Инвестбанк | АД

## ДОКЛАД На банка довереник на облигационерите по емисия корпоративни облигации на Ризърв Кепитал АДСИЦ с ISIN BG2100018139

Изготвен на база консолидирани и неаудирани отчети на дружеството за второто тримесечие на 2016 г.

*Настоящият доклад е изготвен в съответствие с изискванията на чл. 100ж, ал.1, т.3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППК), в изпълнение на задълженията на Инвестбанк АД в качеството ѝ на Довереник на облигационерите по Емисия корпоративни облигации, емитирани от Ризърв Кепитал АДСИЦ на 05.12.2013 г.*



Документите, въз основа на които е изготвен този доклад, са както следва:

iBank Отчет за изпълнение на задълженията на емитента по условията на емисията към 30.09.2016 г.;

iBank Междинни консолидирани финансови отчети на емитента към 30.09.2016 год.;

iBank Проспект за записване на корпоративни облигации при условията на публично предлагане от 25.04.2014 г.;

iBank Експертни оценки на вземанията, изготвени на 20.01.2016 г.

iBank Протокол от Общото събрание на облигационерите, проведено на 29.11.2016 г.

При извършения преглед на представените документи, установихме следното:

## 1. Финансови коефициенти

Ризърв Кепитал 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 нива, които към 30.09.2016 г. не са спазени напълно.

Стойностите на финансовите показатели към 30.09.2016 г., съгласно представените финансови консолидирани отчети, са както следва:

### 1.1. Съотношение пасиви/активи по счетоводен баланс: 0.92

*При изискване за максимум от 1.00*

### 1.2. Коефициент Покритие на разходите за лихви (печалба от обичайната дейност преди данъци, лихви и извънредни пера разделена на разходите за лихви): 0.48

*При изискване за минимум от 0.90*

Съгласно Проспекта: Ако наруши определените финансови съотношения, Емитентът се задължава да предприеме действия, които в срок до 6 месеца да приведат съотношенията в съответствие с горните изисквания. Ако в този срок не се постигнат заложените параметри, Емитентът ще предложи програма за привеждане в съответствие с изискванията, която подлежи на одобрение от Общото събрание на облигационерите. В настоящия случай Инвестбанк АД, в качеството ѝ на банка-довереник на облигационерите е отправила писмено уведомление до Емитента за неизпълнението му. Това се явява второ поредно тримесечие, в което емитентът е в неизпълнение на показателя за покритие на лихвите, като банката-довереник е изпратила уведомление за това с Писмо от 20.09.2016 г. Срокът за привеждане на коефициента в норма съгласно проспекта и предвид удължаването на емисията с нов петгодишен период съгласно решенията на Общото събрание на облигационерите от 29.11.2016 г. е до изтичането на срока за предоставяне на отчетите за четвърто тримесечие на 2016 г. Инвестбанк АД ще следи за привеждането на показателя в норма и ще информира обществеността за предприетите за това действия.

## 2. Състояние на обезпечението на облигационната емисия

Съгласно Споразумение за заместване на довереника на облигационерите – заложен кредитор по договор за особен залог върху вземания от 23.04.2014 г., сключено между

Корпоративна Търговска Банка АД, Инвестбанк АД и Ризърв Кепитал АДСИЦ на 05.02.2015 г., Инвестбанк АД, в ролята си на новоизбран от ОС на облигационерите довереник, получава всички права върху първоначално учредените залози на вземания. Прехвърлянето на залозите е вписано в ЦРОЗ към Министерство на правосъдието.

През последното тримесечие на 2015 г. Инвестбанк АД възложи на Емитента да извърши нова, актуална оценка на заложените вземания, чрез независими оценители по чл. 5 от Закона за независимите оценители като такава бе предоставена в началото на 2016 г. Състоянието на текущо вписаните обезпечения по емисията съгласно данните, получени от Емитента към 30.09.2016 г., включително данните за последно извършените пазарни оценки на вземанията, е следното:

Описание на обезпеченията	Стойност на вземанията по договори за особен залог		Стойност на вземанията към 30.09.2016 г.		Справедлива пазарна стойност на вземанията *	
	Евро	Лева	Евро	Лева	Евро	Лева
Вземане, обезпечено с ПИ с площ от 1367 кв. м. в гр. Варна, р-н Приморски	1 437 165.82	2 810 852.01	2 043 413.56	3 996 569.55	1 682 884.80	3 291 436.58
Вземане, обезпечено с недвижим имот в гр. София със застроена площ 171.46 кв. м.	48 740.85	95 328.80	53 260.02	104 167.54	51 384.80	100 499.93
Вземане, обезпечено с УПИ с площ от 33.669 дка в с. Драгор, община Пазарджик	705 736.18	1 380 300.00	441 698.03	863 886.25	598 208.21	1 169 993.56
Вземане, обезпечено с недвижими имоти – УПИ 300 кв. м. и УПИ 150 кв. м., с триетажна сграда с РЗП 450 кв. м., находящи се в с. Ковачевица, област Благоевград	247 556.25	484 177.94	Погасено	Погасено	Погасено	Погасено
Вземане по депозит	375 000.00	733 436.25	375 212.50	733 851.87	375 000.00	733 436.25
<b>Общо</b>	<b>2 814 199.10</b>	<b>5 504 325.00</b>	<b>2 913 584.11</b>	<b>5 698 475.21</b>	<b>2 707 477.81</b>	<b>5 295 366.32</b>
<b>Обезпечение спрямо непогасената главница (2 500 000 EUR)</b>	<b>112.57%</b>		<b>116.54%</b>		<b>108.30%</b>	

\* Справедливите пазарни стойности, получени на база експертни оценки от независим оценител по чл.5 от Закона за независимите оценители са изготвени към дата 01.12.2015 г, с изключение на вземането по депозит, което е към дата 31.12.2015 г. и вземането обезпечено с недвижим имот в гр. София със застроена площ 171.46 кв. м., което е към дата 15.12.2015 г.

Инвестбанк АД обръща внимание на това, че пазарната стойност на вземането, обезпечено с УПИ с площ от 33.669 дка в с. Драгор, община Пазарджик е изчислена преди подписването на анекс от 03.02.2016 г., с който страните се споразумяват за редуциране на вземането. Актуалната пазарна оценка би била по-ниска от посочената, но това съответства и на по-ниската стойност на вземането по договора с длъжника. С оглед подписания анекс на 08.09.2016 г. към вземането, обезпечено с ПИ с площ от 1367 кв. м. в гр. Варна, р-н Приморски и договорената неустойка, справедливата пазарна стойност на това вземане е по-вероятно да бъде по-висока.

Съгласно предоставените от Емитента данни за състоянието и размера на вземанията към 30.09.2016 г., вземанията са на обща стойност 2 913 584.11 евро и представляват 116.54%

покрытие върху непогасената главница по облигационния заем. В тази връзка условието за минимум 110% покритие е изпълнено.

Инвестбанк АД, в качеството си на банка-довереник на облигационерите, отбелязва, че депозита в КТБ в размер на 375 000 евро е негарантиран от ФГВБ. В този смисъл, с оглед текущата фактическа и юридическа обстановка в банката с отнет лиценз, текущата стойност на депозита може да бъде по-ниска от официално обявената.

Съгласно оценителската компания, извършила оценките на заложените активи: *„Към тази дата [на изготвяне на оценителския доклад] все още не е ясно по какъв начин и в какъв размер ще бъдат възстановени депозирани от дружеството средства от масата на несъстоятелността на банката. Поради тази причина, за целта на настоящата разработка, не би могло да се определи бъдещата дата, на която би следвало да се получат паричните средства от депозита, както и размера на паричната сума, която може да се очаква със сигурност. При липса на основните параметри методът на дисконтираните парични потоци не може да бъде използван. Към датата на оценката, може единствено да се счита, че депозирани средства са налични по сметката на „Ризърв Кепитал“ АДСИЦ в „Корпоративна търговска банка“ АД (н) и размерът на вземането е равен на размера на главницата по депозита, а именно 375 000 евро.“*

На 08.09.2016 г. между Ризърв Кепитал АДСИЦ в качеството на кредитор и Грийн мар ЕООД – цедентен длъжник, е подписан анекс номер 1 към споразумение № 001/20140107 от 07.01.2014 г., с който страните се споразумяват за разсрочване на задълженията на длъжника към кредитора до 01.11.2018 г. Страните приемат за безусловно и се съгласяват, че вземанията на Ризърв Кепитал АДСИЦ от Грийн Мар ЕООД към дата 01.09.2016 г. са общо в размер на 1 773 568,57 евро, където 1 181 399,28 евро е стойността на главницата, други просрочени и дължими суми са в общ размер 257 838,21 евро и законната лихва върху неизплатената главница към 01.09.2016 г. е 334 331,08 евро. Страните се споразумяват за допълнителна неустойка за разсрочване на дълга в размер на 10 000 евро месечно, която е дължима независимо от това дали кредиторът погаси своите задължения предсрочно. Ведно с неустойката, общият размер на вземанията става 2 033 568.57 евро с краен падеж 01.11.2018 г.

### **3. Плащания по емисията**

На 05.12.2014 г. е извършено второто купонно плащане на лихви по емисията. Плащането е извършено в пълен размер на задълженията и в срок.

Купонното плащане, падежиращо на 05.06.2015 г. не бе изплатено в срок, за което Инвестбанк АД в ролята ѝ на банка-довереник на облигационерите уведоми надлежно всички заинтересовани лица и обществеността. След изпратено запитване до емитента, Банката бе уверена, че ненавременното плащане на купонната лихва се дължи на известни ликвидни проблеми, които от дружеството намират за временни към настоящия момент. Източник на тези проблеми е структурата на портфейла от вземания на дружеството. В последствие плащането бе надлежно извършено на 07.07.2015 г., като с това действие Ризърв Кепитал АДСИЦ спази изискванията по Проспекта на облигационната емисия.

На 07.12.2015 г. е извършено четвъртото купонно плащане на лихви по емисията. Плащането е извършено в пълен размер на задълженията и в срок.

На 06.06.2016 г. е извършено петото купонно плащане на лихви по емисията. Плащането е извършено в пълен размер на задълженията и в срок.

#### 4. Изразходване на средствата, получени от облигационния заем

Към 30.09.2016 г. с нетните средства от облигационния заем Ризърв Кепитал АДСИЦ е закупило вземания, по силата на три договора за цесия, на обща стойност 2 913 584.11 евро (5 698 475.21 лева).

Всички вземания са от български юридически лица – търговски дружества и са обезпечени с договорна ипотека върху недвижими имоти, както следва:

- Вземане, обезпечено с ПИ с площ от 1 367 кв.м в гр. Варна, р-н Приморски;
- Вземане, обезпечено с недвижим имот - апартамент в гр. София, застроена площ 171.46 кв.м.;
- Вземане, обезпечено с УПИ, с площ от 33,669 дка, в с. Драгор, община Пазарджик;

Остатъкът от нетните средства, получени от облигационния заем, до пълното им целево разходване, съгласно условията на емисията, са внесени по сметка на Емитента в Корпоративна търговска банка, върху която е учреден първи по ред особен залог в полза на облигационерите. Първоначално, със средства от облигационния заем, Емитентът бе закупил вземане, обезпечено с недвижими имоти – УПИ 300 кв. м. и УПИ 150 кв. м., с триетажна сграда с РЗП 450 кв. м., находящи се в с. Ковачевица, област Благоевград. Това вземане бе погасено изцяло на 25.03.2016 г.

#### 5. Промени в условията на емисията

На проведено на 29.11.2016 г. общо събрание на облигационерите бяха взети следните решения за промени по емисията облигации на Ризърв Кепитъл АДСИЦ:

1. Удължава се срокът на облигационния заем с 5 години, като окончателният падеж на емисията става 05.12.2021 г. Съответно, Раздел „Срок на Облигационния заем” се изменя по следния начин:

*„Срок на Облигационния заем - 8 години (осем години) считано от датата на сключване на Облигационния заем.“*

2. Отсрочва се лихвеното плащане с оригинален падеж 05.12.2016 г., което ще бъде платено едновременно с погасяване на главницата на новия падеж по т. 1 в полза на лицата, вписани в книгата на облигационерите, водена от „Централен депозитар” АД, 3 (три) работни дни преди датата на оригиналния му падеж, като върху отсроченото лихвено плащане емитентът ще дължи лихва в размер, равен на годишната лихва по главницата по заема, за периода, считано след първоначалния падеж на отсроченото лихвено плащане до датата на погасяването му, едновременно с погасяването на главницата на новия падеж.

3. Променя се погасителния план, във връзка с приетите решения. Във връзка с това Раздел „Изчисляване на лихвените плащания” се изменя по следния начин:

*„Изчисляване на лихвените плащания: Размерът на лихвеното плащане е изчислен като проста лихва върху номиналната стойност на притежаваните от всеки инвеститор Облигации, за отделните шестмесечни периоди. Дължимата сума се закръглява до втория знак след десетичната запетая.*

*Изчисляването на доходността от лихвата за всеки 6 (шест) - месечен период става на базата на следната формула:*

*ЛД = (НС \* ЛП) \* 180/360, където:*

ЛД – 6-месечен лихвен доход за една облигация; НС – номинална стойност на една облигация;

Дата на купонно плащане	Номинал на стойността (в евро)	Падеж на главницата в %	Брой дни в лихвения период	Лихвен процент	Дължимата главница (в евро)	Дължимата лихва (в евро)	Общ паричен поток (в евро)
05.06.2014 г.	2 500 000	-	180	8,00%	-	100 000,00	100 000,00
05.12.2014 г.	2 500 000	-	180	8,00%	-	100 000,00	100 000,00
05.06.2015 г.	2 500 000	-	180	8,00%	-	100 000,00	100 000,00
05.12.2015 г.	2 500 000	-	180	8,00%	-	100 000,00	100 000,00
05.06.2016 г.	2 500 000	-	180	8,00%	-	100 000,00	100 000,00
05.12.2016 г.	2 500 000	-	180	8,00%	-	0,00	0,00
05.06.2017 г.	2 500 000	-	180	8,00%	-	100 000,00	100 000,00
05.12.2017 г.	2 500 000	-	180	8,00%	-	100 000,00	100 000,00
05.06.2018 г.	2 500 000	-	180	8,00%	-	100 000,00	100 000,00
05.12.2018 г.	2 500 000	-	180	8,00%	-	100 000,00	100 000,00
05.06.2019 г.	2 500 000	-	180	8,00%	-	100 000,00	100 000,00
05.12.2019 г.	2 500 000	-	180	8,00%	-	100 000,00	100 000,00
05.06.2020 г.	2 500 000	-	180	8,00%	-	100 000,00	100 000,00
05.12.2020 г.	2 500 000	-	180	8,00%	-	100 000,00	100 000,00
05.06.2021 г.	2 500 000	-	180	8,00%	-	100 000,00	100 000,00
05.12.2021 г.	2 500 000	100	180	8,00%	2 500 000	240 000,00	2 740 000,00

## 6. Финансово състояние на Ризърв Кепитъл АДСИЦ (в хил. лв.)

Показатели	30.09.2016	30.09.2015
Нетни приходи от продажби	280	360
Разходи по икономически елементи	(76)	(80)
Финансови разходи	(357)	(196)
Финансови приходи	-	-
Приходи от дейността	177	253
Разходи за дейността	(312)	(293)
Печалба/загуба от дейността	(153)	(13)
Нетна печалба/ загуба	(153)	(13)
Парични средства	195	15
Краткосрочни задължения	5 508	4 953
Обща стойност на активите	6 009	5 746
Обща стойност на пасивите	5 508	4 953
Обща стойност на собствения капитал	501	793
ЕБИТДА	204	281
ЕБИТ	204	280
ЕБИТ margin	72.85%	77.78%
Ликвидност	30.09.2016	30.09.2015
а) обща ликвидност	0.58	0.80
б) бърза ликвидност	0.58	0.80
в) незабавна ликвидност	0.58	0.61
г) абсолютна ликвидност	0.04	0.00
Финансова автономност	30.09.2016	30.09.2015
а) коефициент на финансова автономност	1.091	1.160
б) коефициент на задлъжнялост	0.918	0.862
Рентабилност	30.09.2016	30.09.2015
а) на приходите от продажби	-	-
б) на собствения капитал	-	-
в) на пасивите	0.025	0.057
г) коефициент на капитализация на активите	0.047	0.063

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

През 2014 г. компанията все още се намира в период на начало за извършване на дейност, като пряк резултат от това са ниските равнища на приходи и разходи. Резултатите от 2015 г. са в рамките на очакваното с оглед повишаването на коефициентите на капитализация на активите (с изключение на реализираната през периода загуба). Трябва да бъде обърнато внимание и на факта, че основно влияние върху понижението на нетната печалба оказват понижените финансови приходи от лихви, които са пряк резултат от блокирането на паричните сметки на дружеството в Корпоративна търговска банка АД, която е в процедура по несъстоятелност. Тези тенденции се запазват и през 2016 г. Стойността на блокираните към 30.09.2016 г. средства е в размер на 849 хил. лв.

Финансовото състояние на дружеството се влошава през цялата 2016 г. и то излиза на загуба от 153 хил. лв към третото тримесечие на 2016 г. С това са свързани и по-лошите показатели за ликвидност, финансова автономност и рентабилност за разглеждания период, спрямо една година по-рано. В резултат на това, през септември Инвестбанк АД изиска от Емитента да предостави информация за мерките, които ще предприеме с цел подобряване на финансовото си състояние и обезпечаване на изпълнението на задълженията на емитента по облигационната емисия. В отговор на отправеното запитване, Емитентът заяви, че ще предприеме действия по привеждане на коефициента „покрытие на разходите за лихви“ в норма до падежа на емисията, като планира договарянето на нови ликвидни вземания, чието обслужване да повиши печалбата от обичайна дейност и да подобри финансовото състояние на дружеството като цяло. Емитентът обръща внимание на това, че коефициентът е изчислен на база финансови показатели и договорни отношения към 30.06.2016 г., но към настоящия момент е подписан анекс с длъжника Грийн Мар ЕООД, в резултат на който общият размер на вземанията на емитента се увеличава, а отделно е договорена допълнителна неустойка за разсрочване на дълга в размер на 280 000 евро за целия срок на споразумението. Ризърв Кепитал АДСИЦ допуска, че с очакваният размер на приходите от дейността на дружеството няма да изпитва съществени финансови затруднения за привеждане на коефициента „покрытие на разходите за лихви“ в норма, както и доколкото може да се прецени към настоящия момент, ще се отрази положително върху финансовия резултат на дружеството към края на финансовата година.

В заключение, Инвестбанк АД счита, че Ризърв Кепитал АДСИЦ към момента на извършения преглед на финансовото състояние и въз основа на консолидираните отчети за 30.09.2016 г., не изпълнява задоволително задълженията си към облигационерите, както са описани в Проспекта за Предлаганите Ценни Книжа. Въпреки това, Емитентът видимо полага необходимата грижа за привеждането на показателите в норма, като Инвестбанк АД в качеството си на банка-довереник на облигационерите следи процесите с цел защита на инвеститорските интереси.

## **7. 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;

i<sub>bank</sub> Редовно проверява състоянието на обезпечението по облигационната емисия;

i<sub>bank</sub> Пази конфиденциалност, не разпространява, ползва, злоупотребява с факти относно информацията, която получава от Дружеството.

## 8. Инвестбанк АД, в качеството си на довереник на облигационерите на Ризърв Кепитал АДСИЦ, декларира, че:

i<sub>bank</sub> Инвестбанк АД е извършила анализ на финансовото състояние на Ризърв Кепитал АДСИЦ;

i<sub>bank</sub> Инвестбанк АД не е поемател на емисия облигации или довереник по облигации от друг клас, издадени от Ризърв Кепитал АДСИЦ;

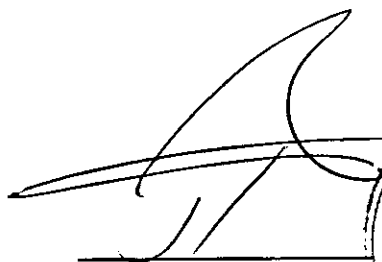
i<sub>bank</sub> Инвестбанк АД не контролира пряко или непряко Ризърв Кепитал АДСИЦ и не е контролирана пряко или непряко от емитента на облигациите;

i<sub>bank</sub> Не е налице конфликт на интереси на Банката и на лицата, които я контролират, и интереса на облигационерите.

i<sub>bank</sub> 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

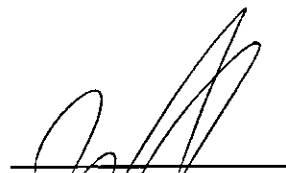
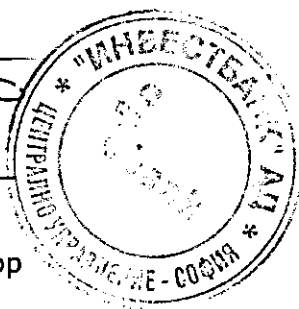
13.12.2016 г., гр. София

**ЗА ИНВЕСТБАНК АД**



Пламен Милков

Изпълнителен Директор



Здравка Русева

Изпълнителен Директор