



ДО
КОМИСИЯ ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР
Заместник-Председател, ръководещ Управление
"Надзор на инвестиционната дейност"

БЪЛГАРСКА ФОНДОВА БОРСА
Директор Дирекция
"Емитенти и членство"

ОТЧЕТ

На "АЛИАНЦ БАНК БЪЛГАРИЯ" АД, в качеството ѝ на Довереник на облигационерите на „ И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3" АДСИЦ по емисия облигации ISIN BG2100002125

Във връзка с функциите на АЛИАНЦ БАНК БЪЛГАРИЯ АД, в качеството ѝ на Довереник на облигационерите по емисия обезпечени корпоративни облигации на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3" АДСИЦ регистрирано в търговския регистър с ЕИК: 175113002, на основание и в сроковете, установени в чл. 100ж (1), т.3 от Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), предоставяме настоящия доклад за обстоятелствата към 31.12.2016г.

Съгласно предоставените финансови отчети от „И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3" АДСИЦ по чл.26 (1) от Закона за счетоводството към 31.12.2016г., Отчета за спазването на условията на облигационния заем, предоставен от дружеството – емитент и направените вписвания и отбелязвания в Службата по вписванията и Централния регистър на особените залози (ЦРОЗ), установяваме следните обстоятелства:

1.С решение на ОСО от 26.11.2014г. се утвърждава промяна в обезпеченията по емисията и като такива остават да действат:

* Договорна ипотека, („Основно покритие“) учредена на 15.02.2012г. с нотариален акт № 1, том I, рег. № 195, дело № 1, от 15.02.2012г., по описа на нот. Евгения Братоева, № 547 на НК, вписан в Служба по вписванията – град София, с вх. рег. № 4626, Акт 161, том II, дело № 1752 от 2012г.върху:

- Урегулиран поземлен имот I-285065 (първи, отреден за имот с планоснимачен номер двеста осемдесет и пет хиляди и шестдесет и пети), находящ се в квартал 1 (едно), местност «Челопечене-Голяма локва» по плана на гр. София, с площ от 37 543 кв.м. (тридесет и седем хиляди петстотин четиридесет и три кв.м.), при граници по скица: имот № 285014, имот № 285013, полски път, новопроектирана улица, имот № 285019 и полски път. Описанието е съгласно акт за собственост - Нотариален акт №55, том II, рег. № 1284, дело № 255/2007г. по описа на нотариус Слава Пилякова, №344 НК, вписан в Служба по вписванията с вх. № 25980/25.04.2007г., акт № 164, т. LXIII, дело № 16620/2007г.; Съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София имотът е с идентификатор 68134.8423.65.

- Урегулиран поземлен имот II-285070 (втори, отреден за имот с планоснимачен номер двеста осемдесет и пет хиляди и седемдесет), находящ се в квартал 1 (едно), местност «Челопечене-Голямата локва» по плана на гр.София, с площ от 93 741 кв.м. (деветдесет и три хиляди седемстотин четиридесет и един кв.м.), при граници по скица: от двете страни новопроектирани улици, поземлен имот № 285037, поземлен имот № 285045, улица, УПИ III-285054 и новопроектирана улица. Описанието е съгласно акт за собственост - Нотариален акт №55, том II, рег. № 1284, дело № 255/2007г. по описа на нотариус Слава Пилякова, №344 НК, вписан в Служба по вписванията с вх. № 25980/25.04.2007г., акт № 164, т. LXIII, дело № 16620/2007г.; Съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София имотът е с идентификатор 68134.8423.70.

* Първи по ред особен залог, вписан в Централния регистър на особените залози, на всички настоящи и бъдещи вземания на парични средства по разплащателна сметка с IBAN BG 13BUIN95611000467587, открита при БАНКАТА, в евро, в която ще постъпват средства от евентуална продажба на имотите, ипотекирани в полза на Банката като представител на облигационерите, или обособени части от тях, като тези средства ще бъдат блокирани по тази сметка („Заместващо покритие“).

Съобразно условията на облигационната емисия и посоченото по-горе решение на ОСО от 26.11.2014г. емитентът се задължава да поддържа общ размер на обезпечението, изчислен като сбор от стойността на имотите (последна оценка от лицензиран оценител) от Основното покритие и сумата на паричните средства по Заместващото покритие, който общ размер да бъде във всеки един момент не по-малко от 150% (сто и петдесет на сто) от остатъчния размер на облигационната емисия.

Съгласно актуална оценка от м. декември 2016г. пазарната стойност на имотите е в размер на 15 050 520 лв.

Посочената по-горе сметка с IBAN BG 13BUIN95611000467587 е с нулево салдо, така че покритието на обезпечението е в размер на 266%, изчислено на база остатъчната номинална стойност на облигационния заем от 2 890 000 евро.

2. Във връзка с изискванията на чл. 100г, ал.2, АЛИАНЦ БАНК БЪЛГАРИЯ АД декларира, че:
- не е поемател или довереник по облигации от друг клас, издадени от „И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3“ АД СИЦ
 - АЛИАНЦ БАНК БЪЛГАРИЯ АД и „И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3“ АД СИЦ не са свързани лица.
 - АЛИАНЦ БАНК БЪЛГАРИЯ не контролира пряко или непряко емитента на облигациите или е контролирана пряко или непряко от него.
 - Емитентът или икономически свързано с него лице по смисъла на § 1, ал. 1, т. 5 от допълнителните разпоредби на Закона за кредитните институции нямат условно или безусловно задължение по договор за кредит или по издадена от банката гаранция.
 - Не са налице други обстоятелства, които могат да доведат до конфликт на интереси на АЛИАНЦ БАНК БЪЛГАРИЯ АД и облигационерите, чиито довереник е банката.

3. Дружеството е предоставило финансови отчети на основание на чл. 26 (1) от Закона за счетоводството към 31.12.2016г.

Съгласно предоставените финансови отчети към 31.12.2016г. балансовото число е 24 947 хил. лв. Собственият капитал е 16 436 хил. лв. Вземанията са 3 хил. лв., а задълженията са в размер на 8511 хил. лв. Най-голям дял в тях имат нетекущите задължения в размер на 8476 хил. лв., които представляват облигационни заеми, следвани от текущи задължения в размер на 35 хил. лв. – задължения към доставчици.

Дружеството отчита приходи от 107 хил. лв., при общо разходи 853 хил. лв. и формира текущ резултат загуба от 746 хил. лв.

4. През четвъртото тримесечие на 2016г. няма планирано лихвено и главнично плащане. Съгласно условията на емисията главницата и лихвата на заема се плащат еднократно на падежа на емисията - 21.02.2018г.

5. Емитентът е задължен да спазва следните финансови съотношения:

а) да поддържа съотношение „Активи към пасиви“ на ниво не по-ниско от 125% (сто двадесет и пет на сто).

Към 31.12.2016г. този показател е 293,11% и показва, че дружеството спазва съотношението.

б) да поддържа съотношение „коэффициент на покритие на разходите за лихви“ на ниво не по-ниско от 25% (двадесет и пет на сто).

При прилагане на формулата за изчисляване на този коэффициент съгласно Договора за изпълнение на функцията довереник на облигационерите и изричните указания на облигационерите („Коэффициентът на покритие на разходите за лихви се изчислява, като печалбата от обичайна дейност, увеличена с разходите за лихви, се разделя на разходите за лихви.“), резултатът възлиза на 100 %. Използваната във формулата стойност за печалба е 0, тъй като към 31.12.2016г. се отчита реализирана загуба от 746 хил. лв.

Предвид фактите и обстоятелствата, изложени по-горе, може да бъде направен извод, че към настоящия момент „И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3“ АДСИЦ изпълнява задълженията си към облигационерите, съгласно условията на сключения облигационен заем, установени с Предложение за записване на облигации от 09.02.2012г.



Георги Заманов
Главен Изпълнителен директор





Росен Станимиров
Изпълнителен директор