



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 31.12.2019 г.

Съгласно предоставените финансови отчети от И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3 АДСИЦ към 31.12.2019 г., 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 Общото събрание на облигационерите от 26.11.2014 г. се утвърждава промяна в обезпеченията по емисията и като такива остават да действат:

* Договорна ипотека, („Основно покритие“) учредена на 15.02.2012 г. с нотариален акт № 1, том I, рег. № 195, дело № 1, от 15.02.2012 г., 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 2012 г. 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 № 255/2007 г. по описа на нотариус Слава Пилякова, №344 НК, вписан в Служба по вписванията с вх. № 25980/25.04.2007 г., акт № 164, т. LXIII, дело № 16620/2007 г.; 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 № 255/2007 г. по описа на нотариус Слава Пилякова, №344 НК, вписан в Служба по вписванията с вх. № 25980/25.04.2007 г., акт № 164, т. LXIII, дело № 16620/2007 г.; 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 26.11.2014 г. 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 2019 г. пазарната стойност на имотите е в размер на 12 715 560.00 лв.

Посочената по-горе сметка с IBAN BG 13BUIN95611000467587 е с нулево салдо, така че покритието на обезпечението е в размер на 562%, изчислено на база остатъчната номинална стойност на облигационния заем от 1 156 000 евро.

2. С решение на Общото събрание на облигационерите от 10.10.2017 г. са утвърдени промени в параметрите на облигационната емисия, както следва:

- Удължаване срока на емисията, като датата на падежа се променя от 21.02.2018 г. на 21.02.2021 г., а матуритетът и периодът на лихвеното плащане се променят съответно от 72 на 108 месеца.

- Лихвеният процент на облигационния заем да бъде намален от 10,5% на 9,5% считано от 21 февруари 2018 г.

- Въведено е правилото, че промени в условията, при които са издадени облигациите могат да се приемат от Общо събрание на облигационерите, на което са представени не по-малко от три четвърти от издадените облигации, с решение, взето с мнозинство на не по-малко от три четвърти от представените облигации.

3. И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 3 АДСИЦ е регистрирано на 13 Юли 2006 г. като българско акционерно дружество със специална инвестиционна цел и със срок на съществуване до 31 декември 2020 год. Ръководството на И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 3 АДСИЦ има намерение да предложи на акционерите срокът на съществуване на дружеството да бъде удължен.

4. Във връзка с изискванията на чл. 100г, ал.3 от ЗППЦК, АЛИАНЦ БАНК БЪЛГАРИЯ АД декларира, че:

- не е поемател или довереник по облигации от друг клас, издадени от И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 3 АДСИЦ.
- АЛИАНЦ БАНК БЪЛГАРИЯ АД и И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3 АДСИЦ 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.

5. Дружеството е предоставило финансови отчети към 31.12.2019 г., съгласно които балансовото число е 18 593 хил.лв. Собственият капитал е 14 535 хил.лв. Нетекущите пасиви в размер на 4 058 хил. лв., представляват изцяло задължения по облигационни заеми. Нетекущите активи са в размер на 17 850 хил. лв., в т.ч. 17 843 хил. лв. инвестиционни имоти. Текущите активи възлизат на 743 хил.лв., от които 741 хил.лв. са парични средства по банкови сметки. През периода 01.01-31.12.2019 г. няма реализирани приходи. За периода 01.01-31.12.2019 г. Дружеството реализира загуба в размер на 2 516 хил. лева.

Към 31.12.2019 г. дружеството е обезценило инвестиционния имот до неговата възстановима стойност като признава загуба от обезценка в размер на 2 078 хил. лева.

6. През четвъртото тримесечие на 2019 г. няма планирано лихвено и главнично плащане. Съгласно условията на емисията главницата и лихвата на заема се плащат еднократно на падежа на емисията 21.02.2021 г.

Към 21.11.2018 г., И Ар Джи Капитал – 3 АДСИЦ предплати 60% от остатъчния номинал на емисията заедно с начислената върху предплатената главница лихва. Неизплатената част от главницата, нетно от разсрочените разходи по сделката, към 31.12.2019 г. е 1 156 хил. евро.

7. 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 31.12.2019 г. този показател е 458% 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).

Към 31.12.2019 г. този показател е 100% и показва, че дружеството спазва съотношението.

При прилагане на формулата за изчисляване на този коефициент съгласно Договора за изпълнение на функцията довереник на облигационерите и изричните указания на облигационерите („Коефициентът 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 31.12.2019 г. се отчита загуба от 2 516 хил. лв.

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



Георги Заманов
Гл.Изпълнителен директор





Христина Марценкова
Изпълнителен директор

