

**МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА
АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВОТО СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ
„И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3”
ЗА ПЕРИОДА 01.01.2018 г. – 31.12.2018 г.**

25 Януари 2019 г.

ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

„И Ар Джи Капитал – 3” АДСИЦ („И Ар Джи-3” или „Дружеството”) е акционерно дружеството със специална инвестиционна цел, чиято дейност е регламентирана от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел („ЗДСИЦ”) и подзаконовите нормативни актове по приложението му. Дружеството набира средства чрез издаване на ценни книжа и инвестира набраните средства в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти). Дружеството е вписано в търговския регистър при СГС с решение от 13.07.2006 г.

През 2007 г. Дружеството получи лиценз от Комисията за финансов надзор („КФН”) за дружество със специална инвестиционна цел. Същата година Дружеството увеличи капитала си с 50%.

ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА ПРЕЗ ПЕРИОДА 01.01 – 31.12.2018 Г.

На 28.06.2018 г. беше проведено редовно Общо събрание на акционерите („ОСА”) на Дружеството, на което ОСА (1) прие докладите на Съвета на директорите, на Одитния комитет и на регистрирания одитор, (2) одобри финансовия отчет на Дружеството за 2017г., (3) избра „БДО България” ООД за одитор на Дружеството за 2018 г. Протоколът от ОСА е наличен на страницата на Дружеството – www.ergcapital-3.bg в раздел „Информация за инвеститорите”.

През Ноември 2018 г. Дружеството продаде инвестиционния си имот в гр. Варна за обща продажна цена в размер на 3,500 хил. евро, без ДДС.

Дружеството използва постъпленията от продажбата, за да погаси предсрочно част от втората си облигационна емисия.

Ликвидност

Към 31.12.2018 г. Дружеството разполага с равностойността на 969 хил.лв. по сметки в банки и други текущи активи в размер на 9 хиляди лева. Текущите пасиви са в размер на 5 хиляди лева.

Дружеството има издадена обезпечена облигация. През ноември 2018 г. Дружеството предплати 60% от остатъчната главница по втората облигационна емисия, или сума в размер на 1,734 хил. евро (3,391 хил. лв.) заедно с начислената лихва върху предсрочно платената главница в размер на 1,216 хил. евро (2,378 хил. лв.). Към 31.12.2018 г. облигацията е с остатъчна главница в размер на 1,156 хил. евро, чийто падеж, след решенията на Общото събрание на облигационерите от 10.10.2017 г. и на Общото събрание на акционерите от 23.11.2017 г. е отложен до 21.02.2021 г.

Капиталови ресурси

Към датата на този доклад, И Ар Джи-3 разполага със собствен капитал в размер на 17,051 хил. лева, който считаме, че е достатъчен за финансиране на текущите проекти на Дружеството. За всеки от проектите Дружеството разглежда алтернативата за изграждане и отдаване под наем на търговски площи спрямо евентуална продажба на парцела. В случаите, когато Дружеството предпочете алтернативата за изграждане и отдаване под наем поради това, че по преценка на ръководството тя е по-добра за акционерите на Дружеството, Дружеството ще прави значителни капиталови разходи за строителство, които то планира да финансира с банкови кредити

Придобиване на имоти

През периода 01.01- 31.12.2018 г. Дружеството не е придобивало нови имоти.

Продажби на имоти

През Ноември 2018 г. Дружеството финализира продажбата на инвестиционния си имот в гр. Варна за обща продажна цена в размер на 3,500 хил. евро без ДДС. Сумата е получена изцяло.

Договори за наем

През периода 01.01- 31.12.2018 г. Дружеството не е сключвало нови договори за наем.

Към края на отчетния период няма дължими и неполучени от Дружеството наеми от наемателите на отдадените под наем от Дружеството недвижими имоти.

След осъществената продажба на имот гр. Варна през Ноември 2018 г. Дружеството няма отдадени под наем инвестиционни имоти.

Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти

През отчетния период Дружеството не е извършвало съществени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти.

Договори за кредит

През периода 01.01- 31.12.2018 г. Дружеството не е сключвало договори за кредит.

Оперативни резултати

За периода 01.01 – 31.12.2018 г. Дружеството реализира печалба в размер на 1,403 хил.лв.

През периода 01 Януари – 31 декември 2018 г. приходите на Дружеството са от продажбата на инвестиционния имот в гр. Варна – нетен приход 2,523 хил. лв. и от наем на същия имот до датата на продажбата му. Основните разходи за периода са разходи за лихви – 500 хил.лв., разходи свързани с продажбата на инвестиционен имот в размер на 474 хил. лв. и оперативни разходи – 241 хил.лв.

Основни рискове и несигурности

С оглед плановете на Дружеството и икономическата ситуация в страната, Дружество продължава да преговаря с потенциални наематели или купувачи за реализиране на собствените на Дружеството имоти. Основната несигурност продължава да касае въпросът кога и при какви условия ще бъде постигнато споразумение за даден имот, което да има характер на твърд ангажимент за преговарящите страни

Важни събития, настъпили след датата на финансовите отчети

Не са настъпили съществени събития след 31.12.2018 г., които биха могли да имат негативен ефект върху финансовите и оперативни резултати на Дружеството, с изключение на описаните в настоящия документ.

Научноизследователска и развойна дейност

И Ар Джи - 3 развива дейността си в сектора на недвижимите имоти и не се занимава с научноизследователска и развойна дейност.

Използване на финансови инструменти

На 21 ноември 2018 г. Дружеството предплати част от главницата по втората облигационна емисия в размер на 1,734 хил. евро (3,391 хил. лв.) и съответно начислената лихва върху предплатената главница в размер на 1,216 хил. евро (2,378 хил. лв.).

Към 31 Декември 2018 г. Дружеството има облигационен заем с остатъчна главница в размер на 1,156 хиляди евро (от общо емитирани 6,800 хиляди евро) с падеж 21 Февруари 2021 г. Заемът е с купон 9.5% годишно (след 21 Февруари 2018 и 10.5% годишно преди това) и е обезпечен с ипотeka върху имотите на Дружеството в гр. София. Лихвата е дължима еднократно на падежа на заема.

Клонове

И Ар Джи – 3 не е регистрирало и няма клонове.

КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ

Дружеството е приело Програма за добро корпоративно управление („ПДКУ“) през 2007 г. Дейностите на Дружеството и на Съвета на директорите са съобразени с ПДКУ и с Националния кодекс за корпоративно управление, след неговото одобряване от КФН.

Сключени големи сделки със свързани лица

"Свързани лица" са лицата, когато едното е в състояние да контролира другото или да упражнява върху него значително влияние при вземане на финансови решения и решения относно дейността, в съответствие с приложимите счетоводни стандарти.

1. **Сделки между свързани лица, сключени през отчетния период, които са повлияли съществено на финансовото състояние или резултатите от дейността през този период**

Балансите по сделки със свързани лица и съответните разходи и приходи към 31.12.2018 г. изразени в хил. лв. са както следва:

<u>Свързани лица</u>	<u>31.12.2018 г.</u>
Дългови ценни книжа, нетно от разсрочени разходи по сделката – Фондация Америка за България („ФАБ“)*	2,236
Задължения за лихви по дългови ценни книжа – ФАБ*	1,607
Разходи за лихви по дългови ценни книжа по ефективен лихвен процент - ФАБ*	500
Разходи за възнаграждение на Съвета на Директорите	18

* Към 31 декември 2018 г. ФАБ е единствен облигационер.

2. **Промени в сключени сделки със свързани лица, оповестени в предишен период, които имат съществено въздействие върху финансовото състояние или резултатите от дейността през този период**

През периода 01.01.- 31.12.2018 г. няма промени в сключени сделки със свързани лица.


.....
Боян Николов Икономов
Изпълнителен директор

