

**МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА
АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВОТО СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ
„И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3”
ЗА ПЕРИОДА 01.01.2018 г. – 30.09.2018 г.**

25 Октомври 2018 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 - 30.09.2018 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.ergscapital-3.bg в раздел „Информация за инвеститорите”.

На 13.09.2018 г. И Ар Джи Капитал-3 АДСИЦ подписа предварителен договор за продажба на недвижим имот собственост на дружеството в град Варна. Сключването на окончателен договор е обвързано с изпълнение на различни условия, като в случай, че условията се сбъднат ще бъде сключен окончателен договор за покупко-продажба на имота на 15.11.2018г. Продажната цена на имота е в размер на 3 500 000 евро, без ДДС, като разходите по сключване на окончателния договор са поети поравно от продавача и купувача. Обръщаме внимание, че предварителният договор за продажба на имота е сключен под определени условия и ако тези условия не бъдат изпълнени предварителният договор може да бъде прекратен или развален.

Ликвидност

Към 30.09.2018 г. Дружеството разполага с равностойността на 1,277 хил.лв. по сметки в банки и други текущи активи в размер на 24 хиляди лева. Текущите пасиви са в размер на 875 хиляди лева.

Дружеството има издадена обезпечена облигация с остатъчна главница към 30.09.2018 г. в размер на 2,890 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 15,153 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- 30.09.2018 г. Дружеството не е придобивало нови имоти.

Продажби на имоти

През периода 01.01- 30.09.2018 г. Дружеството е сключило предварителен договор за продажба на недвижим имот собственост на дружеството в град Варна. Към 30.09.2018 И Ар Джи-3 е получило получило авансово плащане на част от цената в размер на 10% от стойността на сделката.

Договори за наем

През периода 01.01- 30.09.2018 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. И Ар Джи-3 е получило предварително за 4-то тримесечие на 2018 г. наема за имотът във Варна. При сключване на окончателен договор за продажба на имота във Варна, част от наема за 4-то тримесечие за срока след продажбата ще подлежи на връщане.

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- 30.09.2018 г. Дружеството не е сключвало договори за кредит.

Оперативни резултати

За периода 01.01 - 30.09.2018 г. Дружеството реализира загуба в размер на 495 хил.лв.

Приходите на Дружеството за отчетния период са основно от отдаване под наем на имота в гр. Варна по силата на краткосрочен договор за наем, който е валиден до 30 Юни 2019 г. - 81 хил. лв.

Основните разходи за периода са разходи за лихви – 402 хил.лв. и оперативни разходи – 174 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 30.09.2018 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

Към 30 септември 2018 г. Дружеството има облигационен заем с остатъчна главница в размер на 2,890 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 ипотека 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 30.09.2018 г. изразени в хил. лв. са както следва:

<u>Свързани лица</u>	<u>30.09.2018 г.</u>
Дългови ценни книжа, нетно от разсрочени разходи по сделката – Фондация Америка за България („ФАБ“)*	5,631
Задължения за лихви по дългови ценни книжа – ФАБ*	3,886
Разходи за лихви по дългови ценни книжа по ефективен лихвен процент - ФАБ*	402
Разходи за възнаграждение на Съвета на Директорите	14

* Към 30 септември 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.- 30.09.2018 г. няма промени в сключени сделки със свързани лица.

Боян Николов Икономов
Изпълнителен директор*

