

И Ар Джи Капитал - З АДСИЦ ("Дружеството" или "И Ар Джи-3") е регистрирано на 13 Юли 2006 г. като българско акционерно дружество със специална инвестиционна цел, което инвестира набраните паричните средства в недвижими имоти. Фондация Америка за България ("ФАБ"), като приемник на активите на Българо-Американски Инвестиционен Фонд ("БАИФ"), спазвайки принципите, политиките и контролите на БАИФ притежава пряко 49.37% от капитала на Дружеството. Мнозинството от Директорите на ФАБ са бивши Директори на БАИФ. Съгласно Устава на Дружеството (изменен с решение на Общото събрание на акционерите от 23 Януари 2012 г.), И Ар Джи-3 има определен срок на съществуване до 31 Декември 2020 г.

Дейността на И Ар Джи-3 се регулира от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел ("ЗДСИЦ"), Закона за публичното предлагане на ценни книжа и свързаните с тях нормативни актове. Комисията за финансов надзор отговаря за съблюдаването на нормативната база от Дружеството. ЗДСИЦ изисква паричните средства и ценните книжа на Дружеството да се съхраняват в банка-депозитар, която е Обединена Българска Банка АД. През 2015 г. Българският Американски Мениджмънт Къмпани ЕООД („БАМК“) замени Сердика Кепитъл Адвайзърс ("СКА") като обслужващо дружество на И Ар Джи-3.

На 25 Април 2007 г. Дружеството получи лиценз да развива дейност като дружество със специална инвестиционна цел от Комисията за финансов надзор.

Неодитираните финансови отчети са изготвени в съответствие с изискванията на Международен счетоводен стандарт 34 „Междинно финансово отчитане“.

При изготвяне на тези междинни финансови отчети се прилага последователно същата счетоводна политика и методи на изчисление, използвани и оповестени при изготвяне на одитирания годишен финансов отчет към 31 Декември 2017 г.

Междинният финансов отчет на Дружеството е изготвен на принципа на действащо предприятие.

Към 31 Декември 2018 г. Дружеството притежава 2 инвестиционни имота - в гр. София и в гр. Бургас, които планира да препродаде или развие.

През Ноември 2018 г. Дружеството продаде инвестиционният 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.

Дълговите ценни книжа представляват емисия обезпечени облигации, която е призната първоначално по справедлива стойност, намалена с разходите по сделката. Впоследствие емисията се оценява по амортизирана стойност като всяка разлика между нетните парични потоци и остатъчната стойност се признава в отчета за всеобхватния доход по метода на ефективния лихвен процент за срока на пасива. 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.). Неизплатената част от главницата, нетно от разсрочените разходи по сделката, към 31 Декември 2018 г. е 1,156 хил. евро (2,261 хил. лева), а задълженията за лихви към същата дата са 821 хил. евро (1,607 хил. лева).

През периода 01 Януари – 31 декември 2018 г. приходите на Дружеството са от продажбата на инвестиционния имот в гр. Варна и от наем на същия имот до датата на продажбата.

Дейността на И Ар Джи-3 не е сезонна или циклична.

Няма съществено влияние на промени в характера и размера на приблизителните оценки на отчетените суми в предходни междинни периоди на текущата финансова година или промени в приблизителните оценки на отчетените суми в предходни финансови години.

Дружеството е сключвало сделки със свързани лица, извършвайки обичайната си търговска дейност. Лицата се считат за свързани, ако една от страните има възможност да упражнява контрол или значително влияние върху другата при взимането на финансови или оперативни решения.

Сделки със свързани лица

Балансите по сделки със свързани лица и съответните разходи и приходи към 31 Декември 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 – 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. Облигационната емисия е с падеж 21 Февруари 2021 г.

Ръководството на Дружеството наблюдава капиталовата структура на базата на съотношението нетен дълг към собствен капитал. Нетният дълг включва дългосрочните и краткосрочните лихвени заеми намалени с паричните средства. Основният капитал, премии от емисии, фонд резервен, натрупаната загуба/печалба представляват собствения капитал на Дружеството.

Съотношенията нетен дълг към собствен капитал към 31 Декември 2018 са, както следва:

	<u>31 Декември 2018</u>
Облигационна емисия	3,843
Парични средства	(969)
Нетен дълг	2,874
Собствен капитал	17,051
Съотношение дълг - капитал	0.17

Няма промени в структурата на Дружеството през периода 1 Януари – 31 Декември 2018 г., както и бизнескомбинации, придобивания или продажба на дъщерни предприятия и дългосрочни инвестиции, реструктурирания и преустановени дейности, с изключение на посочените в настоящия документ.

Не са настъпили съществени събития след края на периода, които да не са отразени във финансовите отчети за периода с изключение на посочените в настоящия документ.


Боян Николов Икономов
Изпълнителен Директор




Пенка Георгиева-Хигинс
Управител на Пи Ес Джи 98 ЕООД
Изготвил финансовите отчети

