

И Ар Джи Капитал - 3 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 30 Септември 2018 г. Дружеството притежава 3 инвестиционни имота - в гр. Варна, в гр. София и в гр. Бургас, които планира да препродаде или развие.

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.

Дълговете 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. Неизплатената част от главницата, нетно от разсрочените разходи по сделката, към 30 Септември 2018 г. е 2,879 хил. евро (5,631 хил. лева), а задълженията за лихви са 1,987 хил. евро (3,886 хил. лева).

Дружеството генерира несъществени по размер приходи от наем от инвестиционния имот в гр. Варна по силата на краткосрочен договор за оперативен лизинг, който е с удължен срок до 30 Юни 2019 г.

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 30 Септември 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 – 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. 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 30 септември 2018 са, както следва:

	<u>30 Септември 2018</u>
Облигационна емисия	9,517
Парични средства	(1,277)
Нетен дълг	8,240
Собствен капитал	15,153
Съотношение дълг - капитал	0.54

Няма промени в структурата на Дружеството през периода 1 Януари – 30 Септември 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 *

