

**МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА  
АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВОТО СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ  
„И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3”  
ЗА ПЕРИОДА 01.01.2017 г. – 31.12.2017 г.**

25 Януари 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 - 31.12.2017 Г.**

На 30.05.2017 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 финансов отчет на Дружеството за 2016 г., (3) избра „БДО България” ООД за одитор на Дружеството за 2017 г. и (4) направи промени в Одитния комитет на Дружеството съгласно изискванията на новия Закон за независими финансов одит. Протоколът от ОСА е наличен на страницата на Дружеството – [www.ergcapital-3.bg](http://www.ergcapital-3.bg) в раздел „Информация за инвеститорите”.

На 03.07.2017 г. беше проведено извънредно Общо събрание на акционерите, на което Йордан Николов Чомпалов беше освободен от длъжност като независим член на Съвета на директорите на Дружеството, като на негово място беше избрана Станислава Антонова Куюмджиева като независим член на Съвета на директорите.

На 10.10.2017 г. беше проведено Общото събрание на облигационерите на емисията облигации на Дружеството с ISIN код: BG2100002125. На него облигационерите приеха предложението на Съвета на директорите да се променят следните условия по емисията:- (1) удължава се срока на облигационния заем с три години, считано от 21.02.2018 г., (2) намалява се лихвения процент на облигационния заем от 10.5 % на 9.5 % , считано от 21.02.2018 г., както и (3) се въвежда правилото, че промени в условията, при които са издадени облигациите могат да се приемат от Общото 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.

На 23.11.2017 г. беше проведено извънредно Общо събрание на акционерите на което акционерите на Дружеството разгледаха и приеха решенията на Общото събрание на облигационерите за изменение на емисията облигации на Дружеството с ISIN код: BG2100002125. описани в предходния параграф.

На 29.11.2017г. Дружеството е присвоило следния идентификационен код на правен субект, т.нар. LEI код (Legal Entity Identifier) - 485100RL500VM53XN446.

## **Ликвидност**

Към 31.12.2017 г. Дружеството разполага с равностойността на 552 хил.лв. по сметки в банки и други текущи активи в размер на 9 хиляди лева. Текущите пасиви са в размер на 31 хиляди лева.

Дружеството има издадена обезпечена облигация с остатъчна главница към 31.12.2017 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 23.11.2017г. 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 15,648 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- 31.12.2017 г. Дружеството не е придобивало нови имоти.

## **Продажби на имоти**

През периода 01.01- 31.12.2017 г. Дружеството не е продавало имоти.

## **Договори за наем**

През периода 01.01- 31.12.2017 г. Дружеството не е сключвало нови договори за наем. През периода бе удължен договорът за наем за имота в гр. Варна с 11 месеца.

Към края на отчетния период няма дължими и неполучени от Дружеството наеми от наемателите на отдадените под наем от Дружеството недвижими 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- 31.12.2017 г. Дружеството не е сключвало договори за кредит.

#### **Оперативни резултати**

За периода 01.01 - 30.12.2017 г. Дружеството реализира загуба в размер на 788 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 31 Юли 2018 г. - 107 хил. лв.

Основните разходи за периода са разходи за лихви – 666 хил.лв. и оперативни разходи – 229 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 31.12.2017 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 31 Декември 2017 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 2018 г. Заемът е с купон 10.5% годишно и е обезпечен с ипотека върху имотите на Дружеството в гр. София. Лихвата е дължима еднократно на падежа на заема. На проведеното на 10.10.2017 г. Общо събрание на облигационерите на емисията облигационерите приеха предложението на Съвета на директорите на Дружеството да се променят следните условия по емисията:

1. Удължава се срока облигационния заем с три години, считано от 21.02.2018 г., като датата на падежа на облигационния заем /с остатъчен размер на главницата към датата на това Общо събрание от 2,89 млн. евро/ се променя от 21.02.2018 г. на 21.02.2021 г., а матуритетът и периодът на лихвеното плащане се променят съответно от 72 месеца на 108 месеца.

2. Лихвеният процент на облигационния заем се намалява от 10.5 % (десет цяло и пет десети процента) на 9.5 % (девет цяло и пет десети процента), считано от 21.02.2018 г.

3. Въвежда се 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.

#### **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 31.12.2017 г. изразени в хил. лв. са както следва:

<u>Свързани лица</u>	<u>31.12.2017 г.</u>
Дългови ценни книжа, нетно от разсрочени разходи по сделката – Фондация Америка за България („ФАБ“)*	5,648
Задължения за лихви по дългови ценни книжа – ФАБ*	3,478
Разходи за лихви по дългови ценни книжа по ефективен лихвен процент - ФАБ*	666
Разходи за възнаграждение на Съвета на Директорите	18

\* Към 31 Декември 2017 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.- 31.12.2017 г. няма промени в сключени сделки със свързани лица.

  
Боян Николов Икономов  
Изпълнителен директор

