

**МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА
АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВОТО СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ
„И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3”
ЗА ПЕРИОДА 01.01.2019 г. – 31.12.2019 г.**

27 Януари 2020 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 – 31.12.2019 Г.

На 22.05.2019 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 2018 г., (3) избра „АФА“ ООД за одитор на Дружеството за 2019 г. 4) освободи всички членове на Съвета на Директорите от отговорност за дейността си през 2018 година. В допълнение във връзка с изтичането на срока на мандата на Съвета на Директорите, ОСА преизбра Костадин Тодоров Петков, Боян Николов Икономов и Станислава Антонова Куюмджиева за членове на Съвета на Директорите. Протоколът от ОСА е наличен на страницата на Дружеството – www.ergscapital-3.bg в раздел „Информация за инвеститорите”.

На 19.08.2019 г. беше проведено редовно Общо събрание на акционерите („ОСА”) на Дружеството, на което не беше гласувано по т. 1 от дневния ред, поради наложена принудителна административна мярка с Решение № 966-ДСИЦ от 16.08.2019 г. на Комисията за финансов надзор, а по т.2 нямаше въпроси и разисквания. Протоколът от ОСА е наличен на страницата на Дружеството – www.ergscapital-3.bg в раздел „Информация за инвеститорите”.

Ликвидност

Към 31.12.2019 г. Дружеството разполага с равностойността на 741 хил.лв. по сметки в банки и други текущи активи в размер на 9 хил. лв. Текущите пасиви на дружеството са в размер на 4 хил. лв. Дружеството има издадена обезпечена облигация. Към 31.12.2019 г. облигацията е с остатъчна главница в размер на 1,156 хил.евро, чийто падеж е 21.02.2021 г.

Капиталови ресурси

Към датата на този доклад, И Ар Джи-3 разполага със собствен капитал в размер на 14,535 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- 31.12.2019 г. Дружеството не е придобивало нови имоти.

Продажби на имоти

През периода 01.01- 31.12.2019 г. Дружеството не е продавало имоти.

Договори за наем

През периода 01.01- 31.12.2019 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- 31.12.2019 г. Дружеството не е сключвало договори за кредит.

Оперативни резултати

За периода 01.01 – 31.12.2019 г. Дружеството реализира загуба в размер на 2,516 хил.лв.

През периода 01 Януари – 31 декември 2019 г. няма реализирани приходи.

Основните разходи за периода са разходи за лихви – 220 хил.лв и оперативни разходи – 2,296 хил.лв.

Към 31 декември 2019 г. Ръководството обезцени инвестиционен имот до неговата възстановима стойност като призна загуба от обезценка в отчета за всеобхватния доход в размер на 2,078 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 31.12.2019 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 2019 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 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 31.12.2019 г. изразени в хил. лв. са както следва:

<u>Свързани лица</u>	<u>31.12.2019 г.</u>
Дългови ценни книжа, нетно от разсрочени разходи по сделката – Фондация Америка за България („ФАБ“)*	2,232
Задължения за лихви по дългови ценни книжа – ФАБ*	1,822
Разходи за лихви по дългови ценни книжа по ефективен лихвен процент - ФАБ*	220
Разходи за възнаграждение на Съвета на Директорите	18

* Към 31 декември 2019 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.- 31.12.2019 г. няма промени в сключени сделки със свързани лица.


Боян Николов Икономов
Изпълнителен директор

