

ГОДИШЕН ДОКЛАД НА РЪКОВОДСТВОТО ЗА ДЕЙНОСТТА НА АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 3 ЗА 2018 г.

04 февруари 2019 г.

"И Ар Джи Капитал – 3" АДСИЦ („И Ар Джи – 3“ или „Дружеството“) е българско акционерно дружество 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).

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%.

От лицензирането си като публично дружество, И Ар Джи - 3 изпълнява задълженията си по договорите, по които е страна. Дейността му е ориентирана към управление и/или разработване на собствени проекти (три към датата на настоящия доклад) в София, Варна и Бургас описани по-долу и в Пояснение 4 към Финансовите отчети.

ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА

На 25 Април 2007 г. Комисията за финансов надзор одобри проспекта за задължително първоначално увеличение на капитала на И Ар Джи – 3 и издаде лиценз на Дружеството за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел.

Изложението по-долу съдържа най-важното във връзка с дейността през 2018 г.

На 07.02.2018 г. в Търговския регистър, воден от Агенция по вписванията, е вписана промяната на електронна поща, използвана за текуща кореспонденция, обща кореспонденция, получаване на електронни фактури и други от Дружеството. След промяната електронната поща е следната: ergcapital3@baifinvest.com.

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 регистрирания одитор, както и отчетите на Директора за връзка с инвеститорите и Одитния комитет, (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.ergcapital-3.bg в раздел „Информация за инвеститорите“.

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 и използва част от постъпленията от продажбата, за да погаси предсрочно част от Втората си облигационна емисия, както и лихвата по предплатената главница.

Изложението по-долу съдържа някои коментари относно важни аспекти от дейността на Дружеството през 2018 г.:

1. Ликвидност

Към 31 Декември 2018 г. Дружеството разполага с пари и парични еквиваленти на стойност 969 хиляди лева и други текущи активи в размер на 9 хиляди лева. Текущите пасиви са в размер на 5 хиляди лева.

Дружеството има издадена облигационна емисия. На 21 ноември 2018 г. Дружеството предплати 60% от остатъчната главница по тази 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.). Към 31.12.2018 г. облигационната емисия е с остатъчна главница в размер на 1,156 хил. евро, а падежа ѝ, 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.

2. Капиталови ресурси

Към 31 Декември 2018 г. Дружеството разполага със собствен капитал в размер на 17,051 хиляди лева. Капиталът е изцяло внесен и въпреки натуралните загуби през периодите 2008 - 2017 г. е достатъчен за финансиране на дейността на Дружеството. На този етап И Ар Джи – 3 не планира нови увеличения на капитала.

За всеки от имотите, описани по-долу и в Пояснение 4 към Финансовите отчети, Дружеството разглежда алтернативата за изграждане и отдаване под наем на търговски площи спрямо евентуална продажба на имота в сегашното му състояние. В случаите, когато Дружеството предпочете алтернативата за изграждане и отдаване по наем поради това, че по преценка на ръководството тя е по-добра за акционерите на Дружеството, то ще прави значителни капиталови разходи за строителство, които планира да финансира с банкови кредити.

Информация за имотите, собственост на И Ар Джи - 3 (Чл. 41 от Наредба № 2 на КФН)

Към 31.12.2018 г. Дружеството притежава два недвижими имота – „Имот София Ринг“ и „Имот Бургас Ритейл“.

Имот София Ринг представлява два парцела с обща площ 131, 284 кв. м. (131,262 кв. м. съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри) намиращи се от вътрешната страна на Околовръстен път с 400 м. лице на него, близо до разклона за Ботевградско шосе. Коефициентът за интензивност на застрояване е 1.5, което позволява изграждане на сгради с обща разгърната застроена площ до 196,926 кв. м.

Имот Бургас Ритейл представлява земя с площ 24,966 кв. м. (24,956 кв. м. съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри), намираща се в близост до бул. „Тодор Александров“, който е една от основните пътни артерии в гр. Бургас. Парцелът се състои от два урегулирани имота: L1 – 265 и L – 636, които през 2009 г. бяха обединени в един УПИ L – 265,636 и има идентификационен номер в кадастъра 07079.659.505. Имотът е разчистен от сгради и строителни отпадъци. Според действащия план за регулация и застрояване имотът попада в зона З/Смф1, което според съществуващите нормативи позволява коефициент за интензивност на застрояване до 2.5 и съответно изграждане на сгради в имота с обща разгърната застроена площ до 62,397.5 кв. м.

Придобивания и продажби на недвижими имоти през 2018 г.

През 2018 г. Дружеството не е придобивало нови имоти.

През Ноември 2018 г. Дружеството финализира продажбата на инвестиционния си имот в гр. Варна (Имот Явор представлява земя с площ 14,483 кв. м. (14,724 кв. м. съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри) и сгради, намиращи се в гр. Варна, с административен адрес: ул. „Орех“ 2. Имотът е с лице на бул. „Сливница“, който е основна пътна артерия на гр. Варна. Земята представлява УПИ I-65, от кв. 14 на 26-ти микрорайон по плана на град Варна и има идентификационен номер в кадастъра 10135.3513.216. През 2009 г. част от сградите бяха разрушени. Към 15 Ноември 2018 г. сградите са с обща разгърната застроена площ от 14,916 кв. м. (съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри), най-голямата от които е от 1989 г. и е с разгърната застроена площ от 13,383 кв. м. и може да се използва при евентуално бъдещо развитие на имота. Коефициентът за интензивност на застрояване на УПИ I-65 е 3.5, което позволява изграждане на сгради в имота с обща разгърната застроена площ до 51,534 кв. м. съгласно влезлия в сила ПУП) за обща продажна цена в размер на 3,500 хил. евро без ДДС. Сумата е получена изцяло.

Договори за наем, сключени през 2018 г.

През 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.

След осъществената продажба на имот гр. Варна през Ноември 2018 г. Дружеството съответно прекрати договора си за наем с „Еко Уикенд и Спа“ ЕООД по взаимно съгласие на страните. И Ар Джи-3 беше получило предварително за 4-то тримесечие на 2018 г. наема за имота във Варна. След прекратяването на договора за наем, в резултат на продажбата на инвестиционния имот, Дружеството върна на наемателя Еко Уикенд частта от предварително платения наем, както и възстанови получения депозит, съгласно договор.

След осъществената продажба на имота гр. Варна през ноември 2018 г. Дружеството няма отдадени под наем инвестиционни имоти.

Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти през 2018 г.

През 2018 г. И Ар Джи - 3 не е извършвало съществени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти, които притежава.

3. Оперативни резултати

Дружеството приключи 2018 г. със печалба за годината в размер на 1,403 хиляди лева.

Приходите на Дружеството за 2018 г. са от продажбата на инвестиционния имот в гр. Варна – нетен приход 2,523 хил. лв. и от наем на същия имот до датата на продажбата му – 95 хил. лв.

През 2018 г. основните разходи са за лихви в размер на 500 хил. лв., оперативни разходи в размер на 619 хил. лв. и разходи свързани с продажбата на имота в гр. Варна в размер на 95 хил. лв.

ИЗБРАНИ ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ФИНАНСОВО-СЧЕТОВОДЕН АНАЛИЗ НА ПРЕДПРИЯТИЕТО

1. Показатели за рентабилност		2018		2017		Разлика
		суми (хил. ле)	размер коэф.	суми (хил. лв)	размер коэф.	
Коефициент на рентабилност на приходите от продажби	финансов резултат, след данъци	1,403	0.65	(788)	-7.36	8.01
	нетен размер на прих. от продажби	2,144		107		
Коефициент на рентабилност на собствения капитал	финансов резултат	1,403	0.08	(788)	-0.05	0.13
	собствен капитал	17,051		15,648		

Коефициент на рентабилност на пасивите	финансов резултат	1,403	0.36	(788)	-0.09	0.45
	пасиви	3,848		9,157		
Коефициент на капитализация на активите	финансов резултат	1,403	0.07	(788)	-0.03	0.10
	сума на активите	20,899		24,805		
2 Показатели за ефективност						
Коефициент на ефективност на разходите	приходи	2,144	1.92	107	0.12	2.77
	разходи	1,119		895		
Коефициент на ефективност на приходите	разходи	1,119	0.52	895	8.36	-8.02
	приходи	2,144		107		
3 Показатели за ликвидност						
Коефициент на обща ликвидност	краткотрайни активи	978	195.60	561	18.10	177.50
	краткосрочни задължения	5		31		
Коефициент на бърза ликвидност	кратк. вземаният+кратк. инв.+парични средства	978	195.60	561	18.10	177.50
	краткосрочни задължения	5		31		
Коефициент на незабавна ликвидност	кратк. вземания+парични средства	978	195.60	561	18.10	177.50
	текущи задължения	5		31		
Коефициент на абсолютна ликвидност	парични средства	969	193.80	552	17.81	175.99
	текущи задължения	5		31		
4 Показатели за финансова автономност						
Коефициент на финансова автономност	собствен капитал	17,051	4.43	15,648	1.71	2.72
	пасиви	3,848		9,157		
Коефициент на задължнялост	пасиви	3,848	0.23	9,157	0.59	-0.36
	собствен капитал	17,051		15,648		
5 Коефициент на рентабилността на СК						
Коефициент на рентабилността на СК	Балансова печалба/загуба	1,403	0.08	(788)	-0.05	0.13
	СК	17,051		15,648		
Коефициент на рентабилността на активите	Финансов резултат преди данъци	1,403	0.07	(788)	-0.03	0.10
	БС на активите	20,899		24,805		

4. Рискове

Дружеството развива дейността си в сферата на инвестициите в недвижими имоти и основните рискове, на които е изложено са свързани с развитието на сектора на недвижимите имоти в България и в частност на търговските площи. По-долу са изброени специфичните рискови фактори, на които е изложено Дружеството:

- Увеличаване на разходите за строителство;
- Увеличаване на лихвените проценти;
- Спад в пазарните цени на недвижимите имоти и наемите;
- Увеличаване на разходите за застраховки;
- Зависимост на приходите от финансовото състояние на бъдещите наематели;
- Нещаквани разходи за поддръжка;
- Риск от настъпване на незастраховано събитие.

Освен специфичните рискови фактори, И Ар Джи - 3 е изправено пред някои общи рискове, свързани с бизнес обстановката в България:

- Риск от неблагоприятни законодателни промени;
- Риск от икономически спад;
- Кредитен риск;
- Валутен риск;
- Инфлационен риск.

През 2018 г. се наблюдава възстановяване на пазара на недвижими имоти в България, което вероятно ще продължи през 2019 г., но няма гаранция, че това ще доведе до ръст в цените на притежаваните от Дружеството имоти и съответно до подобряване на финансовото състояние и оперативните резултати на Дружеството.

5. Важни събития, настъпили след датата на Финансовите отчети

Не са настъпили важни събития (с изключение на посочените в настоящия доклад) след датата на Финансовите отчети до датата на този доклад, които биха могли да окажат съществено влияние върху финансовото състояние и оперативните резултати на Дружеството.

6. Очаквано развитие и планове за 2019 г.

На този етап Дружеството не планира нови увеличения на капитала или придобиването на нови имоти. За всеки от имотите, описани по-горе и в Пояснение 4 към Финансовите отчети, Дружеството активно търси купувачи, но няма гаранция ще успее да реализира някой от тях през 2019 г. Дружеството разглежда и алтернативата да развива имотите и да ги отдаде под наем/продаде като завършени имоти. В случаите, когато Дружеството предпочете алтернативата за изграждане поради това, че по преценка на ръководството тя е по-добра за акционерите му, то ще прави значителни капиталови разходи за строителство, които планира да финансира с банкови кредити.

7. 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.

8. Използване на финансови инструменти

Към 31 Декември 2018 г. Дружеството има облигационен заем с остатъчна главница в размер на 1,158 хиляди евро (от общо емитирани 6,800 хиляди евро) с купон 9.5% годишно, обезпечен с ипотeka върху имотите на Дружеството в гр. София. Лихвата е дължима еднократно на падежа на заема.

9. Клонове

И Ар Джи - 3 не е регистрирало и няма клонове.

10. Обратно изкупуване на акции

За разлика от другите публични компании, дружествата със специална инвестиционна цел не могат да изкупуват обратно собствените си акции при условията на чл. 111, ал. (5) от Закона за публично предлагане на ценни книжа („ЗППКЗ“). Следователно, съгласно закона, И Ар Джи - 3 не може да изкупува или притежава собствени акции и Дружеството никога не е търгувало със собствени акции.

11. Съдържание на периодичната информация, разкривана от дружества със специална инвестиционна цел

11.1. Съгласно изискванията на чл. 41, ал. 1 т. 6 от Наредба №2: И Ар Джи Капитал – 3 АДСИЦ не притежава акции или дялове от обслужващото дружество – Българийн Америкън Мениджмънт Кампани ЕООД.

11.2. Съгласно изискванията на чл. 41, ал. 1, т. 7 от Наредба № 2 от 17.09.2003 г. Ви представяме следната допълнителна информация:

А) Относителен дял на активите, отдадени за ползване срещу заплащане, спрямо общия размер на секюритизираните активи:

Към 31.12.2018 г. Дружеството няма сключени договори за заем.

Б) Информация за продажба или покупка на нов актив на стойност, надвишаваща с 5% стойността на секюритизираните активи след датата на изготвяне на годишния финансов отчет:

През Ноември 2018 г. Дружеството продаде изцяло инвестиционният си имот в гр. Варна за обща продажна цена в размер на 3,500 хил. евро, без ДДС, като продажната цена бе получена изцяло от Дружеството.

В) Извършени съществени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти:

Няма.

Г) Относителен дял на неплатените наеми, лизингови и арендни вноски спрямо общата стойност на вземанията, произтичащи от всички сключени от Дружеството споразумения за наем, лизинг и аренда:

0%

11.3. Съгласно изискванията на чл. 41, ал. 1, т. 8 от Наредба № 2 от 17.09.2003 г. Дружеството няма секюритизирани вземания.

11.4. Съгласно изискванията на чл. 25, ал. 1 т. 3, във връзка с чл. 4, ал. 7 от ЗДСИЦ, Ви предоставяме следната информация:

Към 31 декември 2018 г., повече от 90% от активите на И Ар Джи Капитал-3 АДСИЦ са инвестиционни имоти придобити в резултат на дейността на дружеството по чл. 4, ал. 1, т. 2 от ЗДСИЦ.

11.5. Съгласно изискванията на чл. 25, ал. 1 т. 3, във връзка с чл. 4, ал. 6 от ЗДСИЦ, Ви предоставяме следната информация:

За периода повече от 90% от брутните приходи на И Ар Джи Капитал-3 АДСИЦ са в резултат на дейността на дружеството по чл. 4, ал. 1, т. 2 от ЗДСИЦ.

11.6. Съгласно изискванията на чл. 25, ал. 1 т. 3, във връзка с чл. 21 от ЗДСИЦ Ви представяме следната допълнителна информация:

А) Обезпечение на чужди задължения или предоставяне на заеми:

Няма.

Б) Емитиране на дългови ценни книжа, регистрирани за търговия на регулиран пазар:

И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 3 АДСИЦ има емисия корпоративни облигации с ISIN код: BG2100002126. През ноември 2018 г. Дружеството предплати част от втората облигационна емисия - сума в размер на 1,734 хил. евро (3,391 хил. лв.) заедно с начислената лихва върху предсрочно предплатената главница в размер на 1,216 хил. евро (2,378 хил. лв.). Към 31 декември 2018 г. остатъчният размер на главницата е 1,156 хил. евро (от общо емитирани на 21 февруари 2012 г. 6,800 хил. 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 ипотeka върху имотите на дружеството в гр. София. Лихвата е дължима еднократно на падежа на заема.

В) Вземане на банкови кредити за придобиване и въвеждане в експлоатация на активите за секюритизация

Няма.

Г) Вземане на банкови кредити в размер до 20 на сто от балансовата стойност на активите, които се използват за изплащане на лихви, ако кредитът е за срок не повече от 12 месеца.

Няма.

Д) Инвестиране на капитал в обслужващо дружество:

Няма.

Е) Инвестиране в специализирани дружества по чл. 22а, ал. 1, ЗДСИЦ

Няма

Ж) Инвестиране в други дружества със специална инвестиционна цел, секюритизирани недвижими имоти.

Няма.

11.7. Съгласно изискванията на чл. 25, ал. 1 т. 3, във връзка с чл. 22а от ЗДСИЦ, Ви представяме следната информация:

И Ар Джи Капитал – 3 АДСИЦ няма участие в учредяването или придобиването на дялове или акции от капитала на търговско дружество (специализирано дружество по смисъла на чл. 22а от ЗДСИЦ), чийто изключителен предмет на дейност е придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им.

11.8. Във връзка с изискванията на чл. 25, ал. 3 и ал. 4 от ЗДСИЦ, потвърждаваме следното: И Ар Джи Капитал – 3 АДСИЦ не притежава акции или дялове от обслужващото дружество – Български Американ Мениджмънт Къмпани ЕООД. И Ар Джи Капитал – 3 АДСИЦ не притежава дялове или акции от специализирано дружество по чл. 22а, ЗДСИЦ.

Дружеството е приело Програма за добро корпоративно управление („ПДКУ“) през 2007 г. През 2018 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.

Изложението по-долу съдържа допълнителна информация за акционерния капитал на Дружеството и корпоративното му управление, като в допълнение и на основание чл.100н, ал.7 и ал.8 от ЗППЦК Ръководството на Дружеството декларира следното във връзка с корпоративното управление на Дружеството:

1. Дружеството спазва по целесъобразност Националния кодекс за корпоративно управление одобрен от Заместник – председателя на КФН, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност“. Дружеството спазва по целесъобразност препоръките на Кодекса съдържащи се в глава първа до пета, доколкото те са приложими към същността, структурата и дейността на Дружеството (примерно по глава първа, Дружеството може да приложи само препоръките касаещи *едностепенната система на управление*), с изключенията посочени по-долу;

2. В допълнение на Националния кодекс за корпоративно управление, Дружеството е приело и спазва собствена Програма за добро корпоративно управление, която може да бъде намерена на сайта на Дружеството;

3. Към настоящия момент Дружеството не се придържа към следните препоръки на Националния кодекс за корпоративно управление:

- Председателят на Съвета на директорите на Дружеството не е независимия директор, като функцията на председател се упражнява от Костадин Петков, тъй като той разполага с най-богат опит в сферата на управление и продажби на недвижимите имоти.

- Дружеството не е определило в устройствените си актове броя на дружествата, в които членовете на Съвета на директорите могат да заемат ръководни позиции, тъй като такова ограничение не е необходимо с оглед правната форма и дейността на Дружеството. Като дружество със специална инвестиционна цел, И Ар Джи Капитал – З АДСИЦ не може да осъществява пряко дейностите по експлоатация и поддръжка на придобитите недвижими имоти, а възлага това на обслужващото си дружество. Ето защо участието на членовете на Съвета на директорите в други дружества, не би възпрепятствало работата им като членове на Съвета на директорите на Дружеството.

- Дружеството не е ограничило броя на последователните мандати на независимия си член.

- Дружеството не предвижда изплащането на допълнителни стимули към постоянното възнаграждение на Директорите. Съгласно приетата си Политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите, Дружеството не изплаща променливо възнаграждение и не предоставя такова под формата на акции, опции върху акции или други права за придобиване на акции. Размерът на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на Дружеството се определя така, че: (i) Директорите да не бъдат стимулирани да поемат рискове, надвишаващи нормално приемливото ниво на риск при осъществяване на дейността си; (ii) да отговорят както на краткосрочните, така и на средносрочните и дългосрочни цели и интереси на Дружеството; (iii) Дружеството да има възможност да наема професионалисти, които да участват в управлението на Дружеството, както същевременно се избягват възможните конфликти на интереси между Дружеството и неговите директори.

4. Относно описанието на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на емитента във връзка с процеса на финансово отчитане: както е посочено и по-долу в настоящия доклад Дружеството не разполага с обособено звено за осъществяване на вътрешен контрол. Тази функция се изпълнява от Одитния комитет. Част от контролните дейности на Одитния комитет включват преглед на тримесечните финансови отчети и свързаните с тях пояснения, за точност пълнота и спазване на подходящите счетоводни принципи, преди публикуването им; преглед на финансовата политика на Дружеството; преглед на адекватността на счетоводното и финансово обслужване; наблюдаване работата на регистрирания независим одитор и др. Примерен резултат за ефикасността на системата за вътрешен контрол е навременното изготвяне, разкриване и публикуване на финансовите отчети на Дружеството пред Комисията за финансов надзор, банка-довереник, регулирания пазар и обществеността. Дружеството има набор от вътрешни политики и правила за управление на риска – в това число счетоводната му политика, представена в Поясненията към Финансовите отчети. Част от системите за вътрешен контрол и управление на риска е и провеждане на срещи със специалистите ангажирани от обслужващото дружество. Управлението на риска е свързано и с полагане на усилия за и предприемането на действия по ранното, доколкото това е възможно, прогнозиране, идентифициране и контролиране на рисковете.

5. Относно информация по член 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане: Такава информация, доколкото е приложима за Дружеството, може да бъде намерена по-долу в т.4 Контролиращи акционери, т.9 Ограничения върху правото на глас, т. 11 Назначаване и освобождаване на членовете на Съвета на директорите. Изменения и допълнения на Устава и т. 12. Правомощия на Съвета на директорите. В допълнение на горното, през периода 1 Януари 2018 г. – 31 Декември 2018 г. Дружеството не е получавало уведомления от физически или юридически лица за придобиване или продажба на акции от капитала на Дружеството, в резултат на което притежаваните от дадено физическо или юридическо лице права на глас да достигнат, надхвърлят или паднат под една от следните граници: 10%, 20%, 1/3, 50% и 2/3.

6. Относно състава и функционирането на административните, управителните и надзорните органи и техните комитети: Дружеството е с едностепенна система на управление и се управлява от Съвет на директорите в състав: Боян Икономов, Костадин Петков и Станислава Кулумджиева. Правомощията на Съвета на директорите са описани в т.12 по-долу.

АКЦИИ

1. Капиталова структура

Акционерен капитал (точка 1, Приложение 11 към Наредба № 2 на КФН)

Към 31 Декември 2018 г., емитираният и в обръщение акционерен капитал на Дружеството е в размер на 2,100 хиляди лева, разпределен в 2,100,000 броя акции с номинална стойност 1 лев всяка. Всички издадени и в обръщение акции са напълно изплатени. През 2018 г. няма промени в броя на акциите в обръщение.

Всички акции от капитала на Дружеството са от един клас – обикновени акции с право на глас и никой акционер на Дружеството не разполага с права на глас, различни от тези на другите акционери. Всяка акция дава право на един глас в общото събрание на акционерите, право на дивидент и право на ликвидационен дял, пропорционално на номиналната стойност на притежаваните акции. Всички акции на И Ар Джи – 3 са регистрирани за търговия на БФБ.

Таблицата по-долу показва емитираният и в обръщение акционерен капитал на Дружеството към посочените дати:

	Брой акции	Внесен капитал (хиляди лева)
31 Декември 2017 г.	2,100,000	2,100
31 Декември 2018 г.	2,100,000	2,100

Предимства на акционерите за записване на нови акции

Всеки акционер има право да придобие нови акции или конвертируеми облигации, издадени от Дружеството, пропорционално на притежаваните от него издадени акции. Броят на издадени акции, необходими за записване на една нова акция или конвертируема облигация се определя с решение на Общото събрание на акционерите, с което се одобрява и увеличението на капитала. Съгласно българското законодателство, това право на акционерите не може да бъде отнето, освен в случаите, когато новата емисия акции се издава с определени изчерпателно описани в закона цели: (а) за осъществяване на вливане или на търгово предлагане със замяна на акции; (б) за осигуряване правата на притежателите на конвертируеми облигации и варианти, вследствие конвертиране на тези инструменти.

Лицата, които на 14-тия ден след решението на Общото Събрание за увеличаване на капитала са акционери на Дружеството, получават права за участие в увеличението на капитала. Ако обаче решението за увеличение на капитала е взето от Съвета на директорите, права за участие в увеличението на капитала се получават от лицата, които са акционери на Дружеството на 7-мия ден след публикуване на съобщението за публично предлагане на новите акции (за начало на подписката) съгласно изискванията на ЗППЦК. На работния ден, следващ изтичане на горепосочения 14-дневен, съответно 7-дневен срок, Централният депозитар открива сметки за права на името на съответните акционери.

Началната дата, на която правата могат да бъдат (1) упражнени чрез записване на нови акции или конвертируеми облигации; или (2) да бъдат продадени на БФБ, се посочва в съобщението за публичното предлагане. Крайната дата за упражняване на правата трябва да бъде между четиринадесет и тридесет дни от началната дата. Всички неупражнени в този срок права се предлагат за закупуване на еднократно публичен аукцион на БФБ на 5-тия работен ден след крайната дата за упражняване на правата. Всяко право, придобито на аукциона, може да бъде упражнено в рамките на десет работни дни.

2. Ограничения върху прехвърлянето на акции (точка 2, Приложение 11 към Наредба № 2 на КФН)

По принцип няма ограничения върху прехвърлянето на акции и акционерите не се нуждаят от одобрението на Дружеството или на друг акционер при прехвърлянето на акции.

3. Основни акционери (точка 3, Приложение 11 към Наредба № 2 на КФН)

В таблицата по-долу са посочени данни, доколкото са известни на Дружеството, за акционерите, които притежават пряко или непряко 5% или повече процента от капитала на Дружеството:

Към 31 Декември 2018 г.

Акционер	Брой акции към 31.12.2018	% от капитала към 31.12.2018
Фондация Америка за България („ФАБ“) като приемник на активите на Българо-Американски Инвестиционен Фонд („БАИФ“ или Фонда)	1,036,700	49.37
Франк Луис Бауър	165,509	7.88
Майкъл Дейвид Хънсъбъргър	124,500	5.93

Освен посоченото в таблицата по-горе, Дружеството няма информация за други лица, които притежават пряко или непряко 5 или повече процента от капитала на Дружеството.

Всички акции от капитала на Дружеството са от един клас и дават еднакво право на глас и никой акционер на Дружеството не разполага с права на глас, различни от тези на другите акционери.

4. Контролиращи акционери (точка 4, Приложение 11 към Наредба № 2 на КФН)

Нито един от акционерите на Дружеството не притежава специални контролни права.

Съгласно устава на Дружеството вжорум на общото събрание на акционерите е налице, когато присъстват най-малко 50% от акционерите с право на глас. Съгласно Устава на Дружеството определени решения се приемат с гласовете на 3/4 от представените на събранието акции. Освен ако не е предвидено друго в закона или в устава, решенията на Общото събрание на акционерите се взимат с 50% от представените на събранието акции. Тези клаузи на устава предвиждат по-високи мнозинства от предвидените в Търговския закон.

5. Възнаграждение на членовете на Съвета на директорите („СД“)

През 2018 г. членовете на СД са получили възнаграждение от ИАР Джи – 3 в размер на 18 х. лева (без ДДС) въз основа на решения на Общо Събрание на Акционерите, според които всеки член на СД получава брутно месечно възнаграждение в размер на 500 лева. Освен тези плащания, Дружеството не е плащало друго възнаграждение на членовете на СД под каквато и да е форма.

6. Служители и директори като акционери

Директорите на Дружеството (Боян Икономов и Костадин Петков) притежават акции, представляващи 1,16% от капитала към 31 Декември 2018 г. Единственият служител на Дружеството не притежава негови акции. Всеки директор и служител, ако е акционер, упражнява самостоятелно правото си на глас и на Дружеството не е известно да съществува система, налагаща ограничения или контрол върху упражняването на право на глас. (точка 5, Приложение 11 към Наредба № 2 на КФН)

Доколкото е известно на Дружеството, няма ограничения, които да забраняват на директорите или служителите да упражняват правото си на глас. Всеки акционер упражнява правото си на глас, а също може да упълномощи трето лице да гласува от негово име. Доколкото е известно на Дружеството, акциите, притежавани от директорите на Дружеството не са запорирани или блокирани. Таблицата по-долу представя информация за сделки на директорите и/или на техните представители с акции на Дружеството през 2018 г.

Директор	Притежавани акции към 31 Декември 2017 г.	Нетни покупки (продажи) на акции на Дружеството	Притежавани акции към 31 Декември 2018 г.
Костадин Петков	17,000	-	17,000
Станислава Куюмджиева			
Боян Икономов	7,450	-	7,450

Директорите нямат специални права или привилегии да придобиват ценни книжа, издадени от Дружеството.

7. Участия на членовете на Съвета на директорите на Дружеството в други дружества

7.1. Станислава Куюмджиева (към датата на този документ)

- 7.1.1. Не участва в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник;
- 7.1.2. Не притежава повече от 25% от капитала на търговски дружества;
- 7.1.3. Участва като директор/член на съвет в управлението на следните дружества:
 - „Фили Вайб“ АД;
 - Адвокатско дружество „Куюмджиева и Витлеемов“

7.2. Костадин Петков (към датата на този документ)

- 7.2.1. Не участва в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник;
- 7.2.2. Притежава повече от 25% от капитала на следните дружества:
 - ММТТ Петков Инженеринг ЕООД;
- 7.2.3. Участва като директор/член на съвет в следните дружества:
 - ММТТ Петков Инженеринг ЕООД;
 - „София Тех Парк“ АД;
 - Сдружение „Институт за интердисциплинарни изследвания и технологии“;
 - Фондация „Център за икономически стратегии и конкурентоспособност“;
 - Сдружение „Червени сърца“;
 - Сдружение „Баскетболен клуб София“.

7.3. Боян Икономов (към датата на този документ)

- 7.3.1. Не участва в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник;
- 7.3.2. Притежава повече от 25% от капитала на следните дружества:
 - „КМН Консулт“ ЕООД;
- 7.3.3. Участва като директор в управлението на следните дружества:
 - „КМН Консулт“ ЕООД;
 - „Надежда инвестмънт“ ЕАД

8. Конфликти на интереси

През 2018 г. никой от Директорите не е сключвал договори с Дружеството извън обичайната му дейност и при условия, които се отклоняват от пазарните.

9. Ограничения върху правото на глас (точка 6, Приложение 11 към Наредба № 2 на КФН)

Доколкото е известно на Дружеството не съществуват ограничения върху правото на глас. Може да възникне едно ограничение по закон, касаещо гласуването на определени сделки със заинтересовани лица според чл. 114 от ЗППЦК.

10. Ограничителни споразумения между акционерите (точка 7, Приложение 11 към Наредба № 2 на КФН)

Дружеството няма информация за споразумения между акционерите му, които биха могли да доведат до ограничения при прехвърлянето на негови акции или при упражняване правото на глас.

11. Назначаване и освобождаване на членовете на Съвета на директорите, Изменения и допълнения на Устава (точка 8, Приложение 11 към Наредба № 2 на КФН)

Уставът на Дружеството предвижда едностепенна система на управление, която се състои от Съвет на директорите. Членовете на Съвета на директорите могат да бъдат както физически, така и юридически лица.

Съвет на директорите

Законът и Уставът на Дружеството предвиждат Съветът на директорите да се състои най-малко от три и не повече от седем лица. Членовете на Съвета на директорите се избират и освобождават с решение на Общото събрание на акционерите, прието с гласовете на 3/4 от представените на събранието акции. Според българското законодателство най-малко една трета от членовете на Съвета на директорите трябва да са независими лица (т.е. (а) да не са служители на Дружеството; (б) да не са акционери, притежаващи пряко или чрез свързани лица 25% и повече от гласовете в Общото събрание на Дружеството или свързани с Дружеството лица; (в) да не са лица в трайни търговски отношения с Дружеството; (г) да не са членове на управителен съвет, прокуристи, или служители на фирма, попадаща в (б) и (в); или (д) да не са лица, свързани с друг член на Съвета на директорите на Дружеството).

Уставът на Дружеството предвижда, че кворум от най-малко половината от всички членове на Съвета на директорите е необходим за провеждането на валидно заседание и вземане на решения. Решенията на Съвета на директорите се приемат с обикновено мнозинство, освен ако не е предвидено друго в Устава на Дружеството или закона.

Съветът на директорите упълномощава Изпълнителния директор да представлява Дружеството и да отговаря за оперативната му дейност.

Членовете на Съвета на директорите могат да бъдат преизбирани неограничено, както и да бъдат освобождавани по всяко време от Общото събрание на акционерите. Член на Съвета на директорите може да подаде оставка и да изиска да бъде заличен от Търговския регистър като член на Съвета, като даде писмено предизвестие, адресирано до Дружеството.

Изменения и допълнения на Устава

Уставът на Дружеството предвижда решението за извършване на изменения и допълнения в Устава да бъде одобрено от 3/4 от акционерите с право на глас, присъстващи на Общото събрание на акционерите. КФН има право да издава възбрани или инструкции и заповеди, в случай че някое от решенията на Общото събрание на акционерите, или на Съвета на директорите на Дружеството е обявено за незаконно. КФН може да издаде такава заповед, ако решението на Съвета на Директорите е вредно за интересите на акционерите или на други инвеститори.

Измененията и допълненията на Устава на Дружеството влизат в сила от датата на вписване на решението в Търговския регистър.

12. Правомощия на Съвета на директорите (точка 9, Приложение 11 към Наредба № 2 на КФН)

Съветът на директорите ръководи дейността на Дружеството съобразно закона. Съветът на директорите взема решения за всички въпроси, които не са от изключителната компетентия на Общото събрание на акционерите. Съветът на директорите отчита дейността си пред Общото събрание на акционерите.

Основните правомощия на Съвета на директорите са следните:

- Сключване, прекратяване и отменяне на договори с Банката депозитар;
- Контролиране изпълнението на договорите с Обслужващото дружество и Банката депозитар;
- Вземане на решения за инвестиране на свободните средства на Дружеството в съответствие с изискванията и ограниченията, предвидени в ЗДСИЦ, Устава на Дружеството и действащото законодателство;
- Вземане на решения за кандидатстване за банкови кредити и сключване на договори с банки за:
(а) Банкови кредити за придобиване и въвеждане в експлоатация на активите за секоритизация, включително и кредити, чийто размер през текущата година надхвърля 1/2 от стойността на активите на Дружеството, съгласно одитиран годишен финансов отчет, и

- (b) Банкови кредити с цел изплащане на лихви, ако кредитът е за срок не повече от 12 месеца и в размер до 20% от балансовата стойност на активите на Дружеството;
- Вземане на решения за предоставяне на обезпечения по кредитите от предходната точка, включително и в случаите, в които обезпечението надхвърля ½ от активите на Дружеството за текущата година, според одитирания финансов отчет на Дружеството;
- Вземане на решения за инвестиране на до 10% от капитала на Дружеството в обслужващо дружество;
- Избиране и освобождаване на изпълнителни директори;
- Вземане на решения за издаване на облигации съгласно чл. 13, ал. 3 и 4 от Устава на Дружеството.
- На база на предложение, направено от обслужващото дружество взема решения за придобиване или продажба на недвижими имоти в рамките на ограниченията, поставени от закона и Устава.

Съветът на Директорите взема решения по всички въпроси, които не са от изключителната компетенция на Общото събрание на акционерите.

За разлика от другите публични компании при дружествата със специална инвестиционна цел чл. 111, ал. (5) от ЗППЦК забранява обратното изкупуване на собствени акции

13. Съществени договори на Дружеството, които пораждаат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на Дружеството (точка 10, Приложение 11 към Наредба № 2 на КФН)

Доколкото е известно на Дружеството няма договори, които биха породили действие, биха се изменили или биха се прекратили в случай на промяна на контрола на Дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане.

14. Споразумения между Дружеството и управителните му органи или служители за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение без правно основание или при прекратяване на трудовите правоотношения по причини, свързани с търгово предлагане (точка 11, Приложение 11 към Наредба № 2 на КФН)

Доколкото е известно на Дружеството няма споразумения между Дружеството и директорите или служителите му, според които да се изплащат бонуси или обезщетение при напускане или уволнение без правно основание или при прекратяване на трудовите правоотношения по причини, свързани с търгово предлагане.

ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ (Приложение 10 към Наредба № 2 на КФН)

1. Основни стоки, продукти и услуги

Основната дейност на И Ар Джи - 3 е управление и/или развиване и отдаване под наем и/или продажба на имотите, които притежава.

2. Приходи по вид дейност, пазари и източници за снабдяване с материали

През Ноември 2018 г. Дружеството финализира продажбата на инвестиционния си имот в гр. Варна. Приходите на Дружеството за 2018 г. са от продажбата на инвестиционния имот в гр. Варна – нетен приход 2,523 хил. лв. и от наем на същия имот до датата на продажбата му – 95 хил. лв.

През 2018 г. общата сума на разходите на Дружеството са в размер на 1,119 хиляди лева, от които 44,66% представляват лихви и разходи по облигационния заем с падеж 21 Февруари 2021 г. и 37,98% представляват разходи за обслужващото дружество.

3. Съществени сделки за дейността през 2018 г.

Виж Придобивания и продажби на недвижими имоти през 2018 г. и Договори за наем, сключени през 2018 г. по-горе.

Освен посочените в тези секции сделки, Дружеството не е сключвало други от съществено значение за дейността му през 2018 г.

4. Сделки със свързани лица, предложения за сключване на сделки със свързани лица, сделки извън обичайната дейност или сделки, които съществено се отклоняват от пазарните условия

Дружеството не е сключило подобни сделки през 2018 г.

5. Необичайни събития със значително влияние върху дейността

През 2018 г. няма необичайни събития, които да имат съществено влияние върху дейността на Дружеството и финансовите му резултати и показатели, освен описаните в този доклад.

6. Задбалансови активи и пасиви

Всички задбалансови активи и пасиви са оповестени в Пояснения 4, 8 и 9 към Финансовите отчети.

7. Дялови участия и инвестиции

И Ар Джи – 3 не притежава акции или дялове от други дружества.

8. Получени кредити, издадени гаранции или други поети задължения

Към 31 Декември 2018 г. И Ар Джи – 3 има една регистрирана облигационна емисия – информацията, за която е представена в този доклад и в Пояснение 8 към Финансовите отчети.

По закон Дружеството не може и не е издавало гаранции в полза на трети лица.

9. Кредити, отпуснати от Дружеството

По закон И Ар Джи – 3 не може да предоставя кредити на трети лица и през 2018 г. Дружеството не е сключвало такива сделки.

10. Използване на средства от извършена нова емисия ценни книжа

През 2018 г. Дружеството не е издавало нова емисия ценни книжа.

11. Сравнение на финансовите резултати с публикувани прогнози

И Ар Джи – 3 не публикува прогнози за финансовите си резултати.

12. Управление на финансовите ресурси и задълженията. Рискове и мерки.

Политиката за управление на финансовите ресурси на И Ар Джи – 3 е адекватна и Дружеството има достатъчно ресурси, за да обслужва задълженията си и да финансира дейността си. По-подробна информация се съдържа в раздели 7. *Ликвидност* и 2. *Капиталови ресурси по-горе*.

13. Инвестиционни намерения и тяхното финансиране

Информацията се съдържа в раздел 7. *Очаквано развитие и планове за 2019 г. по-горе*.

14. Промяна в принципите на управление и в групата предприятия, по смисъла на Закона за счетоводството

Не са правени промени в принципите на управление на И Ар Джи – 3.

15. Вътрешен контрол и управление на риска

И Ар Джи – 3 няма обособено звено за осъществяване на вътрешен контрол. Тази функция се изпълнява от Съвета на директорите. Дружеството има набор от вътрешни политики и правила за управление на риска – в това число счетоводната му политика, представена в Поясненията към Финансовите отчети.

16. Промени в Съвета на директорите (точка 16, Приложение 10 към Наредба № 2 на КФН)

През 2018 г. не са правени промени в състава на Съвета на директорите на Дружеството.

17. Възнаграждение на членовете на Съвета на директорите

Членовете на Съвета на директорите са получили брутно възнаграждение от И Ар Джи – 3 за 2018 г. в размер на 18 х. лв. (без ДДС). По-подробна информация се съдържа в раздел *Корпоративно управление по-горе*.

18. Акции, притежавани от членовете на Съвета на директорите

Всички акции на Дружеството са от един клас и то не е издавало опции. По-подробна информация относно акциите, притежавани от членовете на Съвета на директорите се съдържа в раздел *Корпоративно управление*

19. Възможна промяна в контрола на Дружеството

Дружеството не е информирано за преговори или договори, които в бъдещ период биха могли да доведат до промени в притежавания относителен дял акции от настоящи акционери.

20. Съдебни, административни и арбитражни производства

Дружеството не е страна по съдебни, административни или арбитражни производства във връзка с вземания или задължения, надвишаващи 10% от собствения капитал на Дружеството.

21. Директор за връзки с инвеститорите

Светозара Стоянова-Тавитян
Ул. „Шипка“ № 3
София, 1504
Тел.: +359 2 948 92 11
Факс: +359 2 943 36 90
e-mail: ergcapital3@baifinvest.com

ПРОМЕНИ В ЦЕНАТА НА АКЦИИТЕ

Според infostock.bg на БФБ-София АД през периода 1 Януари 2018 г. – 31 Декември 2018 г. са изтъргувани 7 459 акции на Дружеството, на обща стойност от 30 903 лева, при цени вариращи между 2.50 и 5.90 лева за 1 акция. През периода цената на акциите на Дружеството е относително волатилна, но при нисък изтъргуван обем. Последната сделка на БФБ-София АД за 2018 г. бе сключена на 14 Декември 2018 г. за 1 512 акции на цена от 5.25 лева за 1 акция.



Боян Николов Икономов
Изпълнителен директор