

**МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА
АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВОТО СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ
„И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3”
ЗА ПЕРИОДА 01.01.2021 г. – 31.12.2021 г.**

25 януари 2022 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”) до 16.03.2021 г. и от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация („ЗДСИЦДС”) 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 – 31.12.2021 Г.

На 08.01.2021 г. Дружеството сключи Предварителен договор за учредяване право на ползване върху недвижими имоти находящи се в гр. София Летищен комплекс София. На 08.01.2021 г. беше направено плащане към собственика на договорения аванс. След проведени преговори със собственика, на 01.03.2021 г. се сключи Споразумение за прекратяване на Предварителен договор за учредяване право на ползване, и на същата дата се сключи Предварителен договор за закупуване на същите недвижими имоти. През декември 2021 се подписа допълнително споразумение за удължаване на срока за финализирането на сделката, която трябва да се осъществи до края на 2022 г.

На 18.01.2021 г. Велграф Асет Мениджмънт АД внесе в Комисията за финансов надзор (КФН) коригирано търгово предложение за закупуване чрез инвестиционен посредник „АБВ Инвестиции” ЕООД, гр. Варна на 432 640 бр. акции (20.60%) от капитала на „И Ар Джи Капитал -3” АДСИЦ, гр. София. Със свое Решение № 62 – ТП от 28.01.2021 г. КФН издаде забрана за публикуване на коригираното търгово предложение.

На 27.01.2021 г. Дружеството сключи Предварителен договор за закупуване на недвижим имот находящ се в гр. София, Летищен комплекс София. На 28.01.2021 г. беше направено плащане към продавача на договорения аванс. През юли 2021 се подписа допълнително споразумение за удължаване на срока за финализирането на сделката, която трябва да се осъществи до края на 2022 г.

На 25.02.2021 г. Дружеството сключи Предварителен договор за закупуване на недвижими имоти находящи се в гр. София множество сгради масивни. На 25.02.2021 г. беше направено плащане към продавача на договорения аванс. През декември 2021 се подписа допълнително споразумение за удължаване на срока за финализирането на сделката, която трябва да се осъществи до края на 2022 г.

На основание чл.223, ал. 1 от ТЗ Съветът на директорите свиква извънредно ОСА на 29.03.2021 г., в чийто дневен ред основно са включени: а) промяна срока на съществуване на дружеството като неограничен; б) овластяване на СД за действия по увеличаване на капитала до 20 млн. лв. и за издаване на облигации до 30 млн. лв.; в) съответстващи промени в устава на Дружеството. Поради липса на кворум, заседанието е отложено за 13.04.2021 г.

На 12.03.2021 г. с ДВ е приет новия Закон за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата със секюритизация, с който се определя правната рамка на дейността на И Ар Джи Капитал-3.

На 13.04.2021 се проведе Извънредно Общо Събрание на Акционерите на „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ, с което са направени следните изменения: а) промяна срока на съществуване на дружеството като неограничен; б) овластяване на СД за действия по увеличаване на капитала до 20 млн. лв. в) овластяване на СД за издаване на облигации до 30 млн. лв.; г) съответстващи промени в устава на Дружеството. Измененията на устава са одобрени от КФН с решение No 143 от 23.03.2021 г.

На 30.06.2021 г. е свикано редовно Общо Събрание на Акционерите, в чийто дневен ред основно са включени: а) приемане на доклада на СД за дейността на дружеството през 2020 г.; б) приемане на доклада на регистрирания одитор за проверка и заверка на ГФО за 2020 г.; в) одобряване и приемане на проверения и заверен ГФО за 2020 г.; г) приемане на отчета на Одитния комитет за дейността му през 2020 г.; д) приемане на доклада на директора за връзки с инвеститорите за дейността му през 2020 г.; е) приемане на решение за разпределяне на дивидент; ж) освобождаване от отговорност членовете на СД за дейността им през 2020 г.; з) избор на регистриран одитор за 2021 г.; и) приемане и утвърждаване на Политиката за възнагражденията на вленовете на СД; й) одобряване на статута на Одитния комитет на дружеството. Но поради липса на кворум, заседанието е отложено за 15.07.2021 г.

На 15.07.2021 г. е проведено редовно Общо Събрание на Акционерите, в чийто дневен ред основно са включени: а) приемане на доклада на СД за дейността на дружеството през 2020 г.; б) приемане на доклада на регистрирания одитор за проверка и заверка на ГФО за 2020 г.; в) одобряване и приемане на проверения и заверен ГФО за 2020 г.; г) приемане

на отчета на Одитния комитет за дейността му през 2020 г.; д) приемане на доклада на директора за връзки с инвеститорите за дейността му през 2020 г.; е) приемане на решение за разпределяне на дивидент; ж) освобождаване от отговорност членовете на СД за дейността им през 2020 г.; з) избор на регистриран одитор за 2021 г.; и) приемане и утвърждаване на Политиката за възнагражденията на вленовете на СД; й) одобряване на статута на Одитния комитет на дружеството.

На 13.09.2021 г. Велграф Асет Мениджмънт АД уведомява, че в качеството си на търгов предположител, отправил търгово предложение за закупуване на всички акции от останалите акционери, информира, че предложението е прието от 3-ма акционери за общ брой акции - 97 727.

На 01.12.2021 г. се проведе Извънредно Общо Събрание на Акционерите на „И Ар Джи Капитал-3“ АДСИЦ, с което са направени множество козметични изменения в Устава на дружеството. Измененията на устава са одобрени от КФН с решение No PГ-05-1330-5 от 14.10.2021 г. Новият устав може да бъде намерен на сайта на дружеството.

Ликвидност

Към 31.12.2021 г. Дружеството разполага с равностойността на 249 хил.лв. по сметки в банки и други текущи активи в размер на 2 хил. лв. Текущите пасиви на дружеството са в размер на 5 хил. лв. Дружеството няма облигационни и банкови задължения.

Капиталови ресурси

Към датата на този доклад, И Ар Джи-3 разполага със собствен капитал в размер на 8,571 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 издаването на нова облигационна емисия.

Придобиване на имоти

Към 31.12.2021 г. е в процес на придобиване на четири недвижими имота, като всяка от сделките се очаква да се приключи до края на 2022 г. За четирите недвижими имота има сключени Предварителни договори за покупко-продажба и съответните авансови суми са заплатени към продавачите.

Продажби на имоти

През периода 01.01. – 31.12.2021 г. Дружеството няма извършени продажби на инвестиционни имоти.

Договори за наем

През периода 01.01- 31.12.2021 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..2021 г. Дружеството не е сключвало договори за кредит.

Оперативни резултати

За периода 01.01 – 31.12.2021 г. Дружеството реализира печалба в размер на 35 хил.лв.

През периода 01 Януари – 31.12.2021 г. реализираните приходи са в резултати на положителна преоценка на притежавания инвестиционен имот Бургас.

Основните разходи за периода са за оперативни разходи – 126 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.

В резултат на пандемията на вируса КОВИД-19 може да се очаква сериозно забавяне на глобалната икономика, респективно възможен е спад в инвестиционната активност в сферата на недвижимите имоти, независимо от запазените тенденции на пазара през 2020-2021 година, което има неблагоприятен ефект върху дейността, оперативните резултати и финансовото състояние на Дружеството в бъдеще.

Към датата на този доклад, доколкото обзримостта на продължителността на пандемията не е предвидим, не може да се направи количествена оценка на този неблагоприятен ефект.

Важни събития, настъпили след датата на финансовите отчети

Не са настъпили съществени събития след 31.12.2021 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 31.12.2021 г. Дружеството няма облигационни задължения.

Клонове

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

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 („ЗППЦК“), Следователно, съгласно закона, И Ар Джи - 3 не може да изкупува или притежава собствени акции и Дружеството никога не е търгувало със собствени акции.

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 31.12.2021 г. изразени в хил. лв. са както следва:

Свързани лица	31.12.2021 г.
Разходи за възнаграждение на Съвета на Директорите	47

Към 31.12.2021 г. няма сключени сделки с акционера си с контролиращо влияние Велграф Асет Мениджмънт АД и неговата група.

- 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.- 31.12.2021 г. няма промени в сключени сделки със свързани лица.


.....
Румел Горанов Цонков
Изпълнителен директор