

ГОДИШЕН ДОКЛАД НА РЪКОВОДСТВОТО ЗА ДЕЙНОСТТА НА АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 3 ЗА 2021 Г.

28 март 2022 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”), до 16 март 2021 г. и от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация след 16 март 2021 г. 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).

С решение N 584/25.04.2007 г. И Ар Джи – 3 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 (един към датата на настоящия доклад) в Бургас описан 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 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 свика 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 членовете 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 членовете 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 ПГ-05-1330-5 от 14.10.2021 г. Новият устав може да бъде намерен на сайта на дружеството.

Ефекти от разпространение на пандемията от COVID-19

В началото на 2020 г. Световната здравна организация обяви пандемия относно разпространението на COVID-19, в резултат на което се предприеха редица ограничителни мерки в световен мащаб. Това важно събитие оказва съществено влияние върху стопанската среда във всички страни и съответно, състоянието, дейността и перспективите на множество бизнеси, вкл. до нарушаване на нормалната икономическа дейност почти на всички стопански субекти в България и до различни финансови и нефинансови последици за бизнеса и населението.

Влияние върху дейността и финансовото състояние на Дружеството

Дружеството оперира като акционерно дружество със специална инвестиционна цел, което инвестира набраните парични средства в недвижими имоти. Нормалното функциониране на този сектор, главно в частта му на имоти с офисно предназначение отдавани под наем, беше частично засегнат от наложените ограничителни мерки, което не повлия на И Ар Джи Капитал доколкото не притежава имоти отдадени под наем.

През 2020 г. в извънредната епидемиологична обстановка Дружеството успя да реализира продажба на два собствени имота. COVID-19 пандемията се отрази върху възможностите на дружеството да постигне по-добри ценови условия при продажбата. Въпреки отчетената загуба в резултат на продажбата дружеството генерира достатъчно парични средства, за да погаси напълно задължението си по дълговите ценни книжа. Както и да сключи предварителен договор за покупка на нов инвестиционен имот за 2 млн. лв., от които Дружеството е платило аванс към 31.12.2020 г. в размер на 1,100 х. лв.

През 2021 г. Дружеството сключи още три предварителни договора за покупка на имоти, и към 31.12.2021 г. е платило аванси в размер на 5,330 х. лв. Към 31 декември 2021 г. дружеството разполага с парични средства, в размер на 249 х. лв.

Към края на отчетния период, цитираните договори не са станали окончателни, предвид важни организационни процеси, които протекоха през изминалата 2021-ва година. Тези процеси бяха свързани с:
а/ Дейностите свързани с процедурата по отправянето на Търгово предложение от страна на мажоритарния акционер в „И Ар Джи Капитал-3“ АДСИЦ „Велграф Асет Мениджмънт“ АД и законовите срокове по одобрението и реализацията на Търговото предложение, съгласно чл. 149 ал.1 и ал. 2 от ЗППЦК
б/ Дейностите свързани със законната процедура по промяна на Устава на Дружеството в съответствие с новите изисквания на чл.15 ал. 1 от ЗДСИЦЗДС, както и законната процедура по одобрението му от КФН и в последствие свикването и провеждането на ОС на акционерите за приемане на измененията в Устава.

Предвид на важността на гореописаните събития спрямо правилното и законосъобразно функциониране на Дружеството, Съвета на директорите прецени, че от първостепенно значение е приключването на законовите процедури преди каквито и да било други важни действия свързани с оперативната работа на „И Ар Джи Капитал-3“ АДСИЦ.

Предприети мерки и действия

За предотвратяване на евентуално негативно влияние и ефекти на пандемията върху дейността на Дружеството и финансовото му положение, ръководството е направило анализ:

- Дружеството не е ползвало държавни облекчения и помощи предоставени във връзка с пандемията от COVID-19.
- Ликвидността на дружеството е добра, като на този етап е обезпечена с парични средства.

Ръководството на дружеството продължава текущо да следи за поява на рискове и респективно за негативни последици от пандемията в бъдеще. На този етап не са установени такива индикатори, които да водят до преустановяване на дейността на дружеството, нито се планира такова, както и не са идентифицирани значителни обстоятелства, които биха наложили такива мерки или рестриктивни действия на ръководството.

Ефекти върху елементите на финансовия отчет

Ръководството на дружеството не е идентифицирало области във финансовия отчет, върху които пандемията да има пряко и съществено отражение и ефекти, включително по отношение на оценката на отделните активи и пасиви.

Изложението по-долу съдържа някои коментари относно важни аспекти от дейността на Дружеството през 2021 г.:

1. Ликвидност

Към 31 Декември 2021 г. Дружеството разполага с пари и парични еквиваленти на стойност 249 хиляди лева и други текущи активи в размер на 2 хиляди лева. Текущите пасиви са в размер на 5 хиляди лева. Към 31.12.2021 г. Дружеството няма облигационни и банкови задължения.

2. Капиталови ресурси

Към 31 Декември 2021 г. Дружеството разполага със собствен капитал в размер на 8,571 хиляди лева. Капиталът е изцяло внесен и въпреки натрупаните загуби през периодите 2008 - 2021 г. е достатъчен за финансиране на дейността на Дружеството.

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 под 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 издаването на нова облигационна емисия.

Информация за имотите, собственост на И Ар Джи - 3 (Чл. 20 от Наредба № 2 на КФН)

Към 31.12.2021 г. Дружеството притежава един недвижим имот – „Имот Бургас Ритейл”.

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 60 000 кв.м.

Придобивания и продажби на недвижими имоти през 2021 г.

На 15.12.2020 г. Дружеството подписа предварителен договор за покупка на недвижим имот в землището на град Куклен, област Пловдив. На 18.12.2020 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 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 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.

Договори за наем, сключени през 2021 г.

През 2021 г. Дружеството не е сключвало договори за наем.

Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти през 2021 г.

През 2021 г. И Ар Джи - 3 не е извършвало строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти, които притежава.

3. Оперативни резултати

Дружеството приключи 2021 г. с печалба за годината в размер на 35 хиляди лева.

През 2021 г. реализираните приходи на дружеството са от възстановяване на обезценка от предходни периоди на притежавания инвестиционен имот Бургас в размер на 161 х. лв.

През 2021 г. основните разходи са оперативни разходи в размер на 126 хил. лв.

ИЗБРАНИ ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ФИНАНСОВО-СЧЕТОВОДЕН АНАЛИЗ НА ПРЕДПРИЯТИЕТО

1.Показатели за рентабилност		2021		2020		Разлика
		суми (хил. лв)	размер коеф.	суми (хил. лв)	размер коеф.	
Коефициент на рентабилност на приходите от продажби	финансов резултат, след данъци нетен размер на прих. от продажби	35 0.00	0.00	(6,063) 0.00	0.00	0.00
Коефициент на рентабилност на собствения капитал	финансов резултат собствен капитал	35 8,571	0.00	(6,063) 8,536	(0.71)	0.71
Коефициент на рентабилност на пасивите	финансов резултат пасиви	35 5	7.00	(6,063) 14	(433.07)	440.07
Коефициент на капитализация на активите	финансов резултат сума на актива	35 8,576	0.00	(6,063) 8,550	(0.71)	0.71
2 Показатели за ефективност						
Коефициент на ефективност на разходите	приходи разходи	161 (126)	(1.28)	0.00 6,063	0.00	(1.28)
Коефициент на ефективност на приходите	разходи приходи	(126) 161	(0.78)	6,063 0.00	0.00	(0.78)
3 Показатели за ликвидност						
Коефициент на обща ликвидност	краткотрайни активи	251	50.20	4,616	329.71	(279.51)
Коефициент на бърза ликвидност	кратк.вземания+кратк. инв.+парични средства	251	50.20	4,616	329.71	(279.51)
Коефициент на незабавна ликвидност	краткосрочни задължения кратк.вземания+парични средства	5 251	50.20	14 4,616	329.71	-(279.51)
Коефициент на абсолютна ликвидност	текущи задължения парични средства	5 249	49.80	14 4,393	313.79	(263.99)
4 Показатели за финансова автономност						
Коефициент на финансова автономност	собствен капитал пасиви	8,571 5	1714.20	8,536 14	609.71	1104.49
Коефициент на задължнялост	пасиви собствен капитал	5 8,571	0.00	14 8,536	0.00	0.00

5 Коефициент на рентабилността на СК

Коефициент на рентабилността на СК	Балансова печалба/загуба	35	0.00	(6,063)	(0.71)	0.71
	СК	8,571		8,536		
Коефициент на рентабилността на активите	Финансов резултат преди данъци	35	0.00	(6,063)	(0.71)	0.71
	БС на активите	8,576		8,550		

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;
- Неочаквани 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 2021 г. се наблюдава запазване на тенденциите на пазара на недвижими имоти в България, което вероятно ще продължи през 2022 г., като се очаква ръст в цените на притежаваните от 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 2021 година, което може да има съществен неблагоприятен ефект върху дейността, оперативните резултати и финансовото състояние на Дружеството в бъдеще. Към датата на този доклад, доколкото обозримостта на продължителността на пандемията не е предвидим, не може да се направи количествена оценка на този неблагоприятен ефект.

5. Важни събития, настъпили след датата на Финансовите отчети

В края на месец февруари 2022 година започна военен конфликт между Русия и Украйна на територията на Украйна, който продължава и към датата на издаване на този финансов отчет. На Руската федерация се налагат все по-широки икономически санкции от страна на Европейския съюз, САЩ и други държави. В резултат на това водещите финансови пазари по света изпитват сътресения, а проблемите с веригите на доставки и с повишаващите се цени на енергоизточниците и на основните суровини на глобално ниво се очаква допълнително да се задълбочат.

На този етап Ръководството наблюдава и текущо анализира и оценява възможните последици и ефекти от конфликта за дружеството. Развитието и изходът на конфликта са свързани с множество несигурности и е много трудно да бъдат прогнозирани неговите краткосрочни и дългосрочни глобални и локални ефекти.

6. Очаквано развитие и планове за 2022 г.

Стратегическият план за дейността на „И Ар Джи Капитал - 3“ АДСИЦ предвижда при подходяща пазарна ситуация съществуващият недвижим имот „Бургас Ритейл“, находящ се в гр. Бургас да бъде продаден и да

се придобият други инвестиционни активи, които ще осигурят оптимална доходност съгласно целите и отговарящи на предмета на дейност, заложи в Устава на дружеството и специфичните нормативни изисквания на ЗДСИЦДС. Намеренията са със собствени средства на „И Ар Джи Капитал - 3“ АДСИЦ да бъде изграден логистичен център в гр. Пловдив, в близост до летището на града със складови помещения и изградена прилежаща логистична инфраструктура включваща и офисна част. Целта на тази инвестиция е да генерира приходи за дългосрочно отдаване под наем на складови и други площи.

Ключови елементи от стратегическият план на „И Ар Джи Капитал - 3“ АДСИЦ предвижда:

- освобождаване на паричен ресурс с продажбата на инвестиционния имот в гр. Бургас при подходяща пазарна ситуация;
- изграждане на логистичен парк със собствени средства на територия от над 13 декара в гр. Пловдив, в близост до летищния комплекс на града. В тази връзка „И Ар Джи Капитал - 3“ АДСИЦ е сключило предварителен договор и е извършило авансово частично плащане в размер на 1 320 хил. лв. с ДДС за придобиване на инвестиционния имот, като споразумението за окончателното финализиране на сделката и прехвърлянето на собствеността е до края на 2022 г. Самото изграждане и пускане в експлоатация на логистичния център се предвижда да приключи до края на 2022 г.;
- развитие на дейността по секюритизация на недвижими имоти при структуриране на нов портфейл на дружеството със специална инвестиционна цел в нови проекти, които ще осигурят доходност съгласно целите отговарящи на предмета на дейност, заложи в Устава на дружеството и специфичните нормативни изисквания на ЗДСИЦДС;
- диверсификация на портфейла с инвестиции в имоти с различно предназначение и локация;
- реализиране на капиталови печалби чрез изгодни условия за покупка, относително краткосрочно държане и последваща продажба;
- повишаване на възвращаемостта на собствения капитал, чрез умело използване на външно финансиране при реализацията на проектите.

7. Въпроси свързани с климата и екологията

„И Ар Джи Капитал 3“ АДСИЦ е дружество, чиято основна дейност по принцип не оказва пряко влияние върху околната среда. Дружеството възприема опазването на околната среда и намаляването на скоростта на настъпване на климатичните промени като част от своята корпоративна политика за социална отговорност и развива своята дейност, съобразявайки се с изискванията за опазване на околната среда. Характера на извършваната икономическа дейност на Дружеството не предполага каквото и да е въздействие на евентуални съществени промени в околната среда, в която работи дружеството върху основната му дейност. Дружеството е анализирано и взело предвид влиянието на въпросите, свързани с климата, като е в готовност да извърши оценка на въздействията и рисковете, свързани с изменението на климата в своите финансови отчети при възникване на предпоставки за това. .

8. 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.

9. Използване на финансови инструменти

Към 31 декември 2021 г. Дружеството няма облигационни и банкови задължения.

10. Клонове

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

11. 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.

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

12.1. И Ар Джи Капитал – 3 АДСИЦ не притежава акции или дялове от Актив Сървисиз ЕООД – трето лице по чл.27, ал. 4 от ЗДСИЦДС (обслужващото дружество).

13.2. Съгласно изискванията на чл. 20, ал.1 от Наредба № 2 от 09.11.2021 г. Ви представяме следната допълнителна информация:

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

Към 31.12.2021 г. Дружеството няма сключени договори за наем.

Б) Информация за продажба или покупка на нов актив на стойност, надвишаваща с 5% стойността на секюритизираните активи:

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 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 г. 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 масивни сгради. На 25.02.2021 г. беше направено плащане към продавача на договорения аванс. През декември 2021 г. се подписа допълнително споразумение за удължаване на срока за финализирането на сделката, която трябва да се осъществи до края на 2022 г.

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%

13.3. Съгласно изискванията на чл. 31, ал. 1 т. 3, във връзка с чл. 5, ал. 7 от ЗДСИЦДС, Ви предоставяме следната информация

Към 31.12.2021 г. 97% от активите на И Ар Джи Капитал-3 АДСИЦ са инвестиционни имоти придобити и в процес на придобиване в резултат на дейността на дружеството по чл.5, ал.1, т. 2 от ЗДСИЦДС. Останалите 3% от активите са налични парични средства и други активи.

13.4. Съгласно изискванията на чл. 31 ал. 1 т. 3, във връзка с чл. 5, ал. 9 от ЗДСИЦДС, Ви предоставяме следната информация:

За периода И Ар Джи Капитал-3 АДСИЦ е признало възстановяване на обезценка от предходни периоди в размер на 161 х. лв. на съществуващ инвестиционен имот Бургас.

13.5. Съгласно изискванията на чл. 31, ал. 1 т. 3, във връзка с чл. 25 и чл. 26 от ЗДСИЦДС 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:
Няма.

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 (трето лице по чл.27, ал. 4 от ЗДСИЦДС):
Няма.

Е) Инвестиране в специализирани дружества по чл. 28, ЗДСИЦДС.
Няма

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

13.6. Съгласно изискванията на чл. 31, ал. 1 т. 3, във връзка с чл. 28 от ЗДСИЦДС, 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. 28 от ЗДСИЦДС), 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.

13.7. Съгласно изискванията на чл. 31, ал. 1 т. 4 Ви представяме следната информация:

И Ар Джи Капитал – 3 АДСИЦ няма недвижим имоти на територията на друга държава членка.

13.8. Съгласно изискванията на чл. 31, ал. 4 Ви представяме следната информация:

И Ар Джи Капитал – 3 АДСИЦ не притежава акции или дялове в трети лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС.

КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ

Дружеството е приело Програма за добро корпоративно управление („ПДКУ“) през 2007 г. През 2021 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 Цветелина Пеева, тъй като тя 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 – 3 АДСИЦ не може да осъществява пряко дейностите по експлоатация и поддръжка на придобитите недвижими имоти, а възлага това на обслужващото си дружество (трето лице по чл.27, ал. 4 от ЗДСИЦДС). 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 отговарят 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 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.

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: Румен Цонков, Цветелина Пеева и Красимир Димитров. Правомощията на Съвета на директорите са описани в т.12 по-долу.

7. Описание на политиката на многообразие, прилагана по отношение на административните, управителните и надзорните органи на емитента във връзка с аспекти, като възраст, пол или образование и професионален опит, целите на тази политика на многообразие, начинът на приложението ѝ и резултатите през отчетния период; когато не се прилага такава политика, декларацията съдържа обяснение относно причините за това.

8. Съгласно Регламент (ЕС) 2020/852 за създаване на рамка за улесняване на устойчивите инвестиции, екологичните цели са:

- смекчаване на последиците от промяната на климата;
- адаптиране към изменението на климата;
- устойчивото използване и опазването на водните и морските ресурси;
- прехода към кръгова икономика;
- предотвратяване и контрол на замърсяването;

- опазването и възстановяването на биологичното разнообразие и екосистемите.

В съответствие с чл.34 от Националния Кодекс за корпоративно управление в сила от 01.07.2021 г. декларираме, че за 2021 г. дейностите в И Ар Джи-3 не засягат екологията, съгласно определените от Регламента цели.

В Дружеството ние изграждаме култура на разнообразие и интеграция, които са от решаващо значение за нашия успех. Ние изграждаме култура, в която индивидуалните различия се приветстват. За нас многообразието подпомага иновациите и успеха, но ние искаме да стигнем още по-далеч - ние приветстваме различните начини на мислене и действия, различните качества и умения, различния опит и произход. Ние ги ценим, защото сме се посветили на това да приобщаваме, да разпознаваме и да уважаваме всички аспекти на различността. Ние изграждаме и правилните структури, създаваме стратегии и прилагаме правилните инициативи. След това оценяваме техния ефект и си поставяме нови, още по-амбициозни цели. Като част от нашите усилия, ние реферираме към следните приложени принципи:

- Организацията за насоки за икономическо сътрудничество и развитие за многонационални предприятия;
- Декларацията на Международната организация на труда за основните принципи;
- Всеобщата декларация на ООН за правата на човека.

АКЦИИ

1. Капиталова структура

Акционерен капитал (точка 1, Приложение 3 към Наредба № 2 на КФН)

Към 31 Декември 2021 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 2021 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 2020 г.	2,100,000	2,100
31 Декември 2021 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 четирнадесет и тридесет дни от началната дата. Всички неупражнени в този срок права се предлагат за закупуване на едnodневен 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

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 2, Приложение 3 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:

Акционер	Брой акции/Права на глас към 31.12.2021	% от правата на глас в капитала към 31.12.2021
Велграф Асет Мениджмънт АД	1,748,234 / 1,854,034	88.29%

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 3, Приложение 3 към Наредба № 2 на КФН)

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

Към 31.12.2021 г. контролиращо участие има акционера Велграф Асет Мениджмънт АД с 88.29% от правото на глас в капитала на дружеството.

Съгласно устава на Дружеството кворум 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 2021 г. членовете на СД са получили възнаграждение от И АР Джи – 3 в размер на 47 х. лева въз основа на решения на Общо Събрание на Акционерите. 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

Към 31.12.2021 г. няма директори на Дружеството, които да притежават акции от капитала.

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

7.1. Румен Цонков (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:

- "Кибул" ЕООД – Управител;

- „Велграф Асет Мениджмънт АД – Изпълнителен директор.

7.2. Цветелина Пеева (към датата на този документ)

7.2.1. Не участва в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник

7.2.2. Не притежава повече от 25% от капитала на търговски дружества.

7.2.3. Участва като директор/член на съвет в управлението на следните дружества:

- „Велграф Асет Мениджмънт“ АД – Член на СД
- „Ай Ти Системс Консулт“ ЕООД - Управител

7.3. Красимир Димитров (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:

- „Адамит Груп“ ООД - 50%
- „Джи Трейд 2004“ ООД – 46%

7.3.2. Участва като директор/член на съвет в управлението на следните дружества:

- „Булгар Чех Инвест Холдинг“ АД – Изпълнителен директор

8. Конфликти на интереси

През 2021 г. никой от Директорите не е сключвал договори с Дружеството извън обичайната му дейност и при условия, които се отклоняват от пазарните.

9. Споразумения между акционерите (точка 4, Приложение 3 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.

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.

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 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 РГ-05-1330-5 от 14.10.2021 г. Новият устав може да бъде намерен на сайта на дружеството.

Протоколът от ОСА е наличен на страницата на Дружеството – www.ergcapital-3.bg в раздел „Информация за инвеститорите“.

10. Правомощия на Съвета на директорите

Съветът на директорите ръководи дейността на Дружеството съобразно закона. Съветът на директорите взема решения за всички въпроси, които не са от изключителната компетенция 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 ЗДСИЦДС, 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 секюритизация, включително и кредити, чийто размер през текущата година надхвърля $\frac{1}{2}$ от стойността на активите на Дружеството, съгласно одитиран годишен финансов отчет, и
 - (б) 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 $\frac{1}{2}$ 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

11. Съществени договори на Дружеството, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на Дружеството

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.

12. 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

Дружеството няма споразумения с 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 2 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 2021 г. реализираните приходи на дружеството са в резултат на признато възстановяване на обезценка от предходни периоди на притежавания инвестиционен имот в Бургас.

През 2021 г. общата сума на разходи е в размер на 126 хил. лв. от които 18% представляват разходи за обслужващото дружество.

3. Съществени сделки за дейността през 2021 г.

Виж Придобивания и продажби на недвижими имоти през 2021 г. и Договори за наем, сключени през 2021 г. по-горе.

Освен посочените в тези секции сделки, Дружеството не е сключвало други от съществено значение за дейността му през 2021 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 2021 г.

5. Необичайни събития със значително влияние върху дейността

През 2021 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

Дружеството няма Задбалансови активи и пасиви..

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

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 2021 г. Дружеството не е сключвало такива сделки.

10. Използване на средства от извършена нова емисия ценни книжа

През 2021 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 *1. Ликвидност* и *2. Капиталови ресурси* по-горе.

13. Инвестиционни намерения и тяхното финансиране

Информацията се съдържа в раздел *7. Очаквано развитие и планове за 2022 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 Капитал – 3.

15. Вътрешен контрол и управление на риска

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. 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

През 2021 г. не са направени промени в състава на Съвета на директорите и на Одитния комитет 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 2021 г. в размер на 47 х. лв. 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 на 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

Преслав Живков
бул. „Брюксел“ № 1
София, 1504
Тел.: +359 2 980 00 28
Моб: +359 882 548 324
e-mail: office@ergcapital-3.bg

22. Интернет страница на дружеството

И Ар Джи Капитал-3 поддържа интернет страница с адрес <https://www.ergcapital-3.bg>, която съдържа следната информация:

- Основна информация за дружеството, включваща описание на дейността, начин на управление и информация за корпоративно управление
- Информация относно недвижимите имоти на дружеството – управление и други.
- Информация за инвеститорите – новини, отчети, информация за Директор за връзка с инвеститорите

ПРОМЕНИ В ЦЕНАТА НА АКЦИИТЕ

Акциите на „И Ар Джи Капитал - 3“ АДСИЦ се търгуват на Алтернативен пазар (Bulgarian Alternative Stock Market или BaSE), Сегмент за дружества със специална инвестиционна цел на Българска Фондова Борса АД с борсов код 5ER.

Към 31.12.2021 г. капиталът на „И Ар Джи Капитал - 3“ АДСИЦ е 2 100 000 лв., разпределен в 2 100 000 броя безналични поименни акции с номинална стойност 1 лев всяка една от тях.

През 2021 г. в капитала на дружеството не са настъпили промени.

Акциите на „И Ар Джи Капитал - 3“ АДСИЦ се търгуват свободно на регулиран пазар на Българска фондова борса АД, Алтернативен пазар – Base Market (<http://basemarket.bg>) под борсов код ERG.

В края на 2020 г. „Велграф Асет Мениджмънт“ АД придобива, чрез покупката на регулиран пазар на 1 667 360 акции на цена от 4.30 лева за акция, 79.40 % от капитала на „И Ар Джи Капитал - 3“ АДСИЦ. Това обстоятелство поражда нормативното задължение на новия мажоритарен собственик да отправи търгово предложение по чл. 149, ал. 1 и ал. 6 от ЗППЦК за закупуване на акциите на останалите акционери на „И Ар Джи Капитал - 3“ АДСИЦ.

На проведеното на 10.08.2021 г. заседание на Комисията за финансов надзор (КФН) взема решение по Протокол №58 от същата дата да не издава окончателна забрана за публикуване на регистрираното от „Велграф Асет Мениджмънт“ АД търгово предложение изпълняващо задължение чл. 149, ал. 1 и ал. 6 от ЗППЦК, за закупуване на акциите на останалите акционери на „И Ар Джи Капитал - 3“ АДСИЦ .

На 13.08.2021 г. е публикувано съобщение на „Велграф Асет Мениджмънт“ АД на основание чл. 153, ал. 1 и чл. 154, ал. 1 от ЗППЦК, с което е дадено началото на търговото предложение за намерението на търговия предложител да придобие останалите 343 593 броя гласа представляващи 16.36 % от всичките гласове в ОСА на „И Ар Джи Капитал - 3“ АДСИЦ на цена 4.70 лв. за акция.

Видно от публикация на „Велграф Асет Мениджмънт“ АД на 13.09.2021 г. в Инфосток БГ (www.infostock.bg) , определена за дата на край на търговото предложение са налице следните резултати:

- акционери, приели търговото предложение: 3
- общ брой акции: 97 727

След приключване на сделките с акционерите, които са го приели с вальор 16.09.2021 г., „Велграф Асет Мениджмънт“ АД към тази дата вече притежава пряко 1 854 134 от правата на глас или 88.29% от правата на глас в общото събрание на „И Ар Джи Капитал - 3“ АДСИЦ.

Във връзка с горепосоченото приключило търгово предложение е извършено прехвърляне на собствеността върху акциите на „И Ар Джи Капитал - 3“ АДСИЦ в „Централен депозитар“ АД, като регистрираните сделки са извънборсови при условията на DVP (доставка срещу плащане).

За 2021 г. на регулиран пазар е извършена една сделка на 17.12.2021 г. при цена от 4.90 лв. за акция, което определя ръст в пазарната цена от 4.26 % спрямо предходната година и пазарна капитализация в размер на 10 290 хил. лв. към 31.12.2021 г.

Rumen
Goranov
Tsonkov

Digitally signed by Rumen Goranov Tsonkov
DN: sn=Tsonkov, dc=qualified-natural-ca,
cn=Rumen Goranov Tsonkov,
givenName=Rumen,
email=r.tsonkov@gmail.com, c=BG,
leg=Sofia,
serialNumber=PNOBG-6712136788, o=E R G
CAPITAL 3 ADSITS,
2.5.4.97=NTRBG-175113002
Date: 2022.03.28 11:53:23 +03'00'

.....
Румен Цонков
Изпълнителен директор