

**МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА
АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВОТО СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ
„И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3”
ЗА ПЕРИОДА 01.01.2022 г. – 31.12.2022 г.**

25 януари 2023 г.

ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

“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 N584/25.04.2007 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%.

Дружеството е вписано в търговския регистър при СГС с решение от 13.07.2006 г.

ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА ПРЕЗ ПЕРИОДА 01.01 – 31.12.2022 Г.

През периода 01.01.-31.12.2022 г. са настъпили следните събития за оповестяване:

На 30.06.2022 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 2021 г.; б) приемане на доклада на регистрирания одитор за проверка и заверка на ГФО за 2021 г.; в) одобряване и приемане на проверения и заверен ГФО за 2021 г.; г) приемане на отчета на Одитния комитет за дейността му през 2021 г.; д) приемане на доклада на директора за връзки с инвеститорите за дейността му през 2021 г.; е) приемане на решение за не разпределяне на дивидент; ж) освобождаване от отговорност членовете на СД за дейността им през 2021 г.; з) промяна в броя и/или състава на Одитния комитет на дружеството; и) избор на регистриран одитор за 2022 г.

На 29.09.2022 г. с решение 775-ДСИЦ на КФН се приема промяната на банка-депозитар на дружеството, с което ОББ АД се заменя с Тексим банк АД.

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.

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.

Ликвидност

Към 31.12.2022 г. Дружеството разполага с равностойността на 132 хил.лв. по сметки в банки и други текущи активи в размер на 2 хил. лв. Текущите пасиви на дружеството са в размер на 9 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 8,450 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

През периода 01.01. – 31.12.2022 г. Дружеството няма извършени действия по придобиване на инвестиционни имоти. Към 31.12.2022 г. е в процес на придобиване на четири недвижими имота, като всяка от сделките, след сключени допълнителни споразумения се очаква да се приключат до края на 2023 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. – 31.12.2022 г. Дружеството няма извършени продажби на инвестиционни имоти.

Договори за наем

През периода 01.01. – 31.12.2022 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. – 31.12.2022 г. Дружеството не е сключвало договори за кредит.

Оперативни резултати

За периода 01.01. – 31.12.2022 г. Дружеството реализира загуба в размер на 121 хил.лв.

През периода 01.01. – 31.12.2022 г. няма реализирани приходи.

Основните разходи за периода са за оперативни разходи – 121 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 2021-2022 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 обзримостта на продължителността на пандемията не е предвидим, не може да се направи количествена оценка на този неблагоприятен ефект.

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

Важни събития, настъпили след датата на финансовите отчети

Не са настъпили съществени събития след 31.12.2022 г., които биха могли да имат негативен ефект върху финансовите и оперативни резултати на Дружеството, с изключение на описаните в настоящия документ.

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.

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 31.12.2022 г. Дружеството няма облигационни и/или банкови 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 31.12.2022 г. изразени в хил. лв. са както следва:

<u>Свързани лица</u>	<u>31.12.2022 г.</u>
Разходи за възнаграждение на Съвета на Директорите	50

Към 31.12.2022 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.- 31.12.2022 г. няма промени в сключени сделки със свързани лица.

.....
Румен Горанов Цонков
Изпълнителен директор