

**И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3 АДСИЦ**

ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ,  
ИЗГОТВЕНИ В СЪОТВЕТСТВИЕ С  
МЕЖДУНАРОДНИТЕ СТАНДАРТИ  
ЗА ФИНАНСОВО ОТЧИТАНЕ  
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2025 г.

ПРИДРУЖЕНИ С

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР  
И  
ГОДИШЕН ДОКЛАД НА РЪКОВОДСТВОТО  
ЗА ДЕЙНОСТТА (ОТЧЕТ ЗА УПРАВЛЕНИЕТО)

И АР ДЖИ Капитал – 3 АДСИЦ  
 ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД  
 ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2025 г.

В хиляди лева, освен сумите на акция или ако не е указано друго

	Пояснения	2025	2024
<b>Приходи</b>			
Други приходи	4	126	126
		<b>126</b>	<b>126</b>
<b>Разходи</b>			
Оперативни разходи	3	(156)	(145)
<b>Общо разходи</b>		<b>(156)</b>	<b>(145)</b>
<b>(Загуба)/Печалба за годината</b>		<b>(30)</b>	<b>(19)</b>
<b>Други компоненти на всеобхватния доход за годината</b>		-	-
<b>Общо всеобхватен доход за годината</b>		<b>(30)</b>	<b>(19)</b>
<b>(Загуба)/Печалба на акция - основна и с намалена стойност</b>	9	<b>(0.01)</b>	<b>(0.01)</b>

Тези финансови отчети са одобрени от Съвета на директорите на 27.03.2026 г.

Rumen  
Goranov  
Tsonkov

Digitally signed by  
Rumen Goranov Tsonkov  
Date: 2026.03.27 09:45:43  
+02'00'

---

Румен Горанов Цонков  
Изпълнителен Директор

Penka Stoyanova  
Georgieva-  
Higgins

Digitally signed by  
Penka Stoyanova  
Georgieva-Higgins  
Date: 2026.03.27  
09:16:59 +02'00'

---

Пенка Георгиева-Хигинс  
Управител на Пи Ес Джи 98 ЕООД  
Изготвил финансовите отчети

Заверил съгласно одиторски доклад:  
 "Филипов Одитинг" ООД, одиторско дружество, рег.№168

Велин Филипov,  
 Регистриран одитор, отговорен за одита

Velin  
Kanchev  
Filipov

Digitally signed  
by Velin Kanchev  
Filipov  
Date: 2026.03.27  
14:58:07 +02'00'

Моника Асенова  
 Управител

MONIKA  
IVELINOVA  
ASENOVA

Digitally signed by  
MONIKA  
IVELINOVA  
ASENOVA  
Date: 2026.03.27  
15:02:10 +02'00'

Поясненията към тези финансови отчети от 5 до 17 страница са неразделна част от отчетите.

И АР ДЖИ Капитал – 3 АДСИЦ  
 ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ  
 КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2025 г.

В хиляди лева, освен сумите на акция или ако не е указано друго

	<u>Пояснения</u>	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
<b>АКТИВИ</b>			
Парични средства и парични еквиваленти	5	6	24
Други активи	6	1	1
Инвестиционни имоти	4	8,325	8,325
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>		<b>8,332</b>	<b>8,350</b>
<b>ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>			
<b>ПАСИВИ</b>			
Други пасиви	7	36	24
<b>Общо пасиви</b>		<b>36</b>	<b>24</b>
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>			
Основен капитал		2,100	2,100
Премии по емисии		8,941	8,941
Фонд "Резервен"		18,937	18,937
Натрупани загуби		(21,682)	(21,652)
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>8</b>	<b>8,296</b>	<b>8,326</b>
<b>ОБЩО ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>		<b>8,332</b>	<b>8,350</b>

Тези финансови отчети са одобрени от Съвета на директорите на 27.03.2026 г.

Rumen  
Goranov  
Tsonkov

Digitally signed by  
Rumen Goranov  
Tsonkov  
Date: 2026.03.27  
09:46:30 +02'00'

Румен Горанов Цонков  
Изпълнителен Директор

Penka Stoyanova  
Georgieva-  
Higgins

Digitally signed by Penka  
Stoyanova Georgieva-  
Higgins  
Date: 2026.03.27 09:18:22  
+02'00'

Пенка Георгиева-Хигинс  
Управител на Пи Ес Джи 98 ЕООД  
Изготвил финансовите отчети

Заверил съгласно одиторски доклад:

"Филипов Одитинг" ООД, одиторско дружество, рег.№168

Велин Филипов,  
Регистриран одитор, отговорен за одита

Velin  
Kanchev  
Filipov

Digitally signed by  
Velin Kanchev  
Filipov  
Date: 2026.03.27  
14:59:00 +02'00'

Моника Асенова  
Управител

MONIKA  
IVELINOVA  
ASENOVA

Digitally signed by  
MONIKA  
IVELINOVA  
ASENOVA  
Date: 2026.03.27  
15:02:25 +02'00'

Поясненията към тези финансови отчети от 5 до 17 страница са неразделна част от отчетите.

И АР ДЖИ Капитал – З АДСИЦ  
 ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ  
 ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2025 г.

В хиляди лева, освен сумите на акция или ако не е указано друго

	Основен капитал	Премии по емисии	Фонд "Резервен"	Натрупани загуби	Сума
<b>1 Януари 2024 г.</b>	<b>2,100</b>	<b>8,941</b>	<b>18,937</b>	<b>(21,633)</b>	<b>8,345</b>
Общ всеобхватен доход за годината, в т.ч.	-	-	-	(19)	<b>(19)</b>
- загуба за годината	-	-	-	(19)	(19)
<b>31 Декември 2024 г.</b>	<b>2,100</b>	<b>8,941</b>	<b>18,937</b>	<b>(21,652)</b>	<b>8,326</b>
Общ всеобхватен доход за годината, в т.ч.	-	-	-	(30)	<b>(30)</b>
- загуба за годината	-	-	-	(30)	(30)
<b>31 Декември 2025 г.</b>	<b>2,100</b>	<b>8,941</b>	<b>18,937</b>	<b>(21,682)</b>	<b>8,296</b>

Тези финансови отчети са одобрени от Съвета на директорите на 27.03.2026 г.

Rumen Goranov Tsonkov  
 Digitally signed by Rumen Goranov Tsonkov  
 Date: 2026.03.27 09:47:10 +02'00'  
 Румен Горанов Цонков  
 Изпълнителен Директор

Penka Stoyanova Georgieva-Higgins  
 Digitally signed by Penka Stoyanova Georgieva-Higgins  
 Date: 2026.03.27 09:18:58 +02'00'  
 Пенка Георгиева-Хигинс  
 Управител на Пи Ес Джи 98 ЕООД  
 Изготвил финансовите отчети

Заверил съгласно одиторски доклад:  
 "Филипов Одитинг" ООД, одиторско дружество, рег.№168

Велин Филипов,  
 Регистриран одитор, отговорен за одита

Velin Kanchev Filipov  
 Digitally signed by Velin Kanchev Filipov  
 Date: 2026.03.27 14:59:28 +02'00'

Моника Асенова  
 Управител

MONIKA IVELINOVA ASENOVA  
 Digitally signed by MONIKA IVELINOVA ASENOVA  
 Date: 2026.03.27 15:02:38 +02'00'

Поясненията към тези финансови отчети от 5 до 17 страница са неразделна част от отчетите.

И АР ДЖИ Капитал – 3 АДСИЦ  
 ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ  
 ЗА 2025 г.

В хиляди лева, освен сумите на акция или ако не е указано друго

	<u>Пояснения</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ</b>			
<b>Финансов резултат – (Загуба)/Печалба</b>		<b>(30)</b>	<b>(19)</b>
<b>Корекции с цел приравняване на финансовия резултат за годината към нетния паричен поток от оперативна дейност:</b>			
Увеличение/(намаление) на други (пасиви)/активи		<u>12</u>	<u>(3)</u>
<b>Нетен паричен поток (използван за)/от оперативна дейност</b>		<b><u>(18)</u></b>	<b><u>(22)</u></b>
<b>НЕТНО НАМАЛЕНИЕ НА ПАРИЧНИТЕ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИТЕ ЕКВИВАЛЕНТИ</b>			
<b>Парични средства и парични еквиваленти в началото на годината</b>	<b>5</b>	<b><u>24</u></b>	<b><u>46</u></b>
<b>Парични средства и парични еквиваленти в края на годината</b>	<b>5</b>	<b><u>6</u></b>	<b><u>24</u></b>

Тези финансови отчети са одобрени от Съвета на директорите на 27.03.2026 г.

Rumen  
 Goranov  
 Tsonkov

Digitally signed by Rumen Goranov Tsonkov  
 Date: 2026.03.27 09:47:48 +02'00'

Румен Горанов Цонков  
 Изпълнителен Директор

Penka Stoyanova  
 Georgieva-  
 Higgins

Digitally signed by Penka Stoyanova Georgieva-Higgins  
 Date: 2026.03.27 09:19:45 +02'00'

Пенка Георгиева-Хигинс  
 Управител на Пи Ес Джи 98 ЕООД  
 Изготвил финансовите отчети

Заверил съгласно одиторски доклад:

"Филипов Одитинг" ООД, одиторско дружество, рег.№168

Велин Филипov,  
 Регистриран одитор, отговорен за одита

Velin  
 Kanchev  
 v Filipov

Digitally signed by Velin Kanchev Filipov  
 Date: 2026.03.27 15:00:00 +02'00'

Моника Асенова  
 Управител

MONIKA  
 IVELINOVA  
 ASENOVA

Digitally signed by MONIKA IVELINOVA ASENOVA  
 Date: 2026.03.27 15:02:52 +02'00'

Поясненията към тези финансови отчети от 5 до 17 страница са неразделна част от отчетите.

В хиляди лева, освен сумите на акция или ако не е указано друго

## **1. Организация и дейност**

И АР ДЖИ Капитал - 3 АДСИЦ ("Дружеството" или "И АР ДЖИ"), ЕИК 175113002, е регистрирано на 13 Юли 2006 г. като българско акционерно дружество със специална инвестиционна цел, което инвестира набраните парични средства в недвижими имоти.

Към 31.12.2025 г. Велграф Асет Мениджмънт АД притежава пряко 81.60% от правата на глас на дружеството (контролиращо участие).

Съгласно Устава на Дружеството, изменен на 13.04.2021 г. И АР ДЖИ е с неограничен срок на съществуване.

Дейността на И АР ДЖИ се регулира от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация, Закона за публичното предлагане на ценни книжа ("ЗППЦК") и свързаните с тях нормативни актове. Комисията за финансов надзор отговаря за съблюдаването на нормативната база от Дружеството.

Законът за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация изисква паричните средства и ценните книжа на Дружеството да се съхраняват в банка, с която е сключен договор за депозитарни услуги (банка-депозитар). Банката депозитар на И АР ДЖИ е Тексим Банк АД.

Ръководството на И АР ДЖИ включва неговия Съвет на Директорите. Лицата натоварени с общото управление са представени от Одитния комитет на Дружеството.

И АР ДЖИ Капитал се управлява от съвет на директорите, състоящ се от 3 члена и се представлява от изпълнителен директор Румен Цонков.

През 2025 г. и 2024 г. Актив Сървисиз ЕООД е трето лице по чл.27, ал. 4 от ЗДСИЦДС (обслужващо дружество) на И АР ДЖИ Капитал – 3 АДСИЦ.

С решение N584/25.04.2007 г. И Ар Джи – 3 получава лиценз от Комисията за финансов надзор („КФН“) за дружество със специална инвестиционна цел.

Адресът на управление на Дружеството е бул. Брюксел 1, София, България.

## **2. Основни елементи на счетоводната политика**

### **База за изготвяне**

Дружеството изготвя и представя финансовите си отчети на база на МСФО счетоводни стандарти, издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти ("СМСС") и разясненията за тяхното прилагане, издадени от Комитета за разяснения на МСФО ("КРМСФО"), приети от Европейския съюз ("ЕС") и приложими в Република България, които ефективно са в сила от 1 януари 2024 г. МСФО, приети от ЕС, е общоприетото наименование на рамката с общо предназначение – счетоводна база, еквивалентна на рамката, въведена с дефиницията съгласно § 1, т. 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводство под наименованието „Международни счетоводни стандарти“ (МСС).

### **Нови стандарти, влезли в сила от 1 януари 2025 година**

Дружеството е приело следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти и одобрени от ЕС, които са в сила за финансовите отчети на Дружеството за годишния период, започващ на 1 януари 2025 г., но нямат значително влияние върху финансовите резултати или позиции на Дружеството:

**Изменения в МСС 21 Ефекти от промените в обменните курсове: Липса на конвертируемост, в сила от 1 януари 2025 г., приет от ЕС**

Поясненията към тези финансови отчети от 5 до 17 страница са неразделна част от отчетите.

В хиляди лева, освен сумите на акция или ако не е указано друго

Измененията в МСС 21 включват:

- уточняване кога една валута може да бъде обменена в друга валута и кога не - една валута може да бъде обменена, когато предприятието е в състояние да обмени тази валута за другата валута чрез пазари или механизми за обмен, които създават изпълними права и задължения без неоправдано забавяне към датата на оценяване и за определена цел; една валута не може да бъде обменена в друга валута, ако предприятието може да получи само незначителна сума от другата валута;
- изискване как предприятието да определи обменния курс, който се прилага, когато дадена валута не може да бъде обменена - когато дадена валута не може да бъде обменена към датата на оценяване, предприятието оценява спот обменния курс като курс, който би се приложил при редовна сделка между пазарни участници към датата на оценяване и който би отразил вярно преобладаващите икономически условия.
- изискване за оповестяване на допълнителна информация, когато валутата не е конвертируема - когато валутата не е конвертируема, предприятието оповестява информация, която би позволила на потребителите на неговите финансови отчети да преценят как липсата на конвертируемост на валутата влияе или се очаква да повлияе на неговите финансови резултати, финансово състояние и парични потоци.

#### **Стандарти, изменения и разяснения, които все още не са влезли в сила и не се прилагат от по-ранна дата от Дружеството**

Към датата на одобрение на тези финансови отчети са издадени някои нови стандарти, изменения и разяснения на съществуващите стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2025 г., и не са били приложени по-рано от Дружеството. Не се очаква те да имат съществено влияние върху финансовите отчети на Дружеството. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Дружеството през първия период, започващ след датата на влизането им в сила. По-долу е даден списък с промените в стандартите:

- Годишни подобрения, в сила от 1 януари 2026 г., приети от ЕС;
- Изменения на класификацията и оценката на финансовите инструменти (изменения на МСФО 9 и МСФО 7), в сила от 1 януари 2026 г., приети от ЕС;
- Договори, позоваващи се на зависима от природата електроенергия (изменения на МСФО 9 и МСФО 7), в сила от 1 януари 2026 г., приети от ЕС;
- МСФО 18 Представяне и оповестяване във финансовите отчети, в сила от 1 януари 2027 г., все още неприет от ЕС;
- МСФО 19 Дъщерни предприятия без публична отчетност: Оповестявания, в сила от 1 януари 2027 г., все още неприет от ЕС.
- Изменения в МСФО 19 „Дъщерни дружества без публична отчетност: оповестяване на информация“, в сила от 1 януари 2027 г., все още неприети от ЕС
- Изменения в МСС 21 Преизчисление в хиперинфлационна валута на представяне, в сила от 1 януари 2027 г., все още неприети от ЕС

Тези финансови отчети са изготвени при спазване на концепцията за историческата цена. Изготвянето на финансови отчети в съответствие с МСФО изисква от ръководството да прави оценки и предположения, които влияят върху балансовата стойност на активите и пасивите към датата на финансовите отчети и върху размера на приходите и разходите през отчетния период, както и да оповестява условни активи и пасиви. Въпреки че тези оценки се базират на най-точната преценка на текущите събития от страна на ръководството, същинските резултати може да се различават от прогнозните оценки.

Ръководството на Дружеството е направило анализ и оценка на валидността на принципа-предположение за действащо предприятие. То внимателно е преценило ефектите и последиците от текущите обстоятелства, събития и предприети мерки и действия от негова страна, като Ръководството обосновава счита, че то ще остане такова в следващите отчетни периоди и няма реална заплаха да изпадне в неплатежоспособност или несъстоятелност. Ръководството на дружеството няма нито намерение, нито необходимост да го ликвидира или то значително да

В хиляди лева, освен сумите на акция или ако не е указано друго

намали обема на своята дейност. Ръководството на дружеството има планове за развитие на дейността на дружеството, които включват:

- със собствени средства на И Ар Джи Капитал - 3 АДСИЦ, вкл. и от продажбата на имот в гр. Бургас, 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.
- да бъде осигурено финансиране (увеличение на капитала чрез емитиране на нови акции) за приключване до края на 2026 г. сделките по придобиване на инвестиционни имоти по сключените предварителни договори и впоследствие развитие на проектите

Дружеството е без ограничен срок на съществуване.

В отчета за финансовото състояние активите и пасивите са представени в намаляващ ред на тяхната ликвидност, но не са класифицирани на текущи и нетекущи. Тези финансови отчети са изготвени за общо предназначение и представят информация относно финансовото състояние, резултатите от дейността и паричните потоци на Дружеството за годината приключваща на 31 Декември 2025 г.

Дружеството представя сравнителна информация в този финансов отчет за една предходна година.

#### **Функционална валута и валута на представяне**

За Дружеството функционална валута е националната валута на Република България – лев ("лева"). Финансовите отчети са представени в хиляди лева.

#### **Чуждестранна валута**

Операциите в чуждестранна валута, т.е. операциите, деноминирани във валута, различна от лева, която е функционалната валута на Дружеството, се отчитат по обменния курс, валиден в деня на сделката. Валутно-курсните разлики, възникнали при извършването на такива сделки и от преоценката на парични активи и пасиви, деноминирани в чуждестранна валута, са включени в отчета за всеобхватния доход.

#### **Парични средства и парични еквиваленти**

За целите на финансовите отчети, Дружеството счита за парични еквиваленти всички високо ликвидни финансови инструменти и други финансови инструменти с падеж до три месеца или по-малко.

#### **Инвестиционни имоти**

Дружеството отчита недвижимите имоти земя и сгради като инвестиционни имоти по модела на справедливата стойност. Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по цена на придобиване (себестойност), включваща покупната цена и/или разходи за изграждане, и всякакви разходи, които са пряко свързани с инвестиционния имот, например хонорари за правни услуги, невъзстановими данъци по прехвърляне на имота и други разходи по сделката.

Покупната цена на всеки имот предварително, преди сделката, се подкрепя и съпоставя чрез оценка на независим лицензиран оценител.

Като компонент на цената на придобиване (себестойността) на имотите придобити чрез строителство за срока на изграждането им се капитализират и разходите по заемите, с които пряко се финансира придобиването и/или строителството на тези имоти.

Последващите разходи, свързани с инвестиционни имоти, които вече са признати във финансовия отчет на Дружеството, се прибавят към балансовата стойност на имотите, когато е вероятно Дружеството да получи бъдещи

В хиляди лева, освен сумите на акция или ако не е указано друго

икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената стойност на съществуващите инвестиционни имоти. Всички други последващи разходи се признават за разход за периода, в който са възникнали.

Инвестиционните имоти се преоценяват на годишна база и се признават в отчета за финансовото състояние по пазарните им стойности. Те се определят от независими оценители с професионална квалификация в зависимост от характера и местонахождението на инвестиционните имоти, базирайки се на доказателства за пазарните условия.

Дружеството отписва инвестиционните си имоти при продажбата им или при трайното им изваждане от употреба, в случай че не се очакват никакви икономически изгоди от тяхното освобождаване. Печалбите или загубите, възникващи от изваждането им от употреба или тяхната продажба, се признават в отчета за всеобхватния доход и се определят като разлика между нетните постъпления от освобождаването на актива и балансовата му стойност. Приходите от наем и оперативните разходи, свързани с инвестиционни имоти, се представят в отчета за всеобхватния доход, както е описано в приложение 4.11 и приложение 4.12.

Допълнително ЗДСИЦДС изисква инвестиционните имоти на И АР ДЖИ да бъдат оценявани в края на всяка година. За целта дружеството назначава лицензиран оценител. На база на неговата оценка при установяване на условия за обезценка ръководството прави преценка за отразяването ѝ в отчета. Преценката включва анализ на ключови фактори, в т.ч.: преглед на използваните предположения от оценителя, преглед на диапазон на приблизителните оценки (горни и долни граници), същественост на отклоненията (като процент спрямо балансовата стойност).

Всяка съществена печалба или загуба от промяна в справедливата стойност в размер на 5% или повече на даден инвестиционен имот се признава незабавно в печалбата или загубата.

Приходите и печалбите или загубите, произтичащи от изваждането от употреба или освобождаването от инвестиционен имот, се признават в отчета за всеобхватния доход при прехвърляне на контрола и правната собственост върху имота към клиента или при изваждането му от употреба.

### **Оценяване по справедлива стойност**

Някои от счетоводните политики и оповестявания на Дружеството изискват оценка на справедливи стойности за финансови и за нефинансови активи и пасиви. Измерването на справедливата стойност се прави от позицията на предположенията и преценките, които биха направили потенциалните пазарни участници, когато те биха определяли цената на съответния актив или пасив, като се допуска, че те биха действали за постигане на най-добра стопанска изгода от него за тях. Когато оценява справедливата стойност, Дружеството използва наблюдаеми данни, доколкото е възможно. Справедливите стойности се категоризират в различни нива в йерархията на справедливите стойности на базата на входящите данни в техниките за оценка, както следва:

- Ниво 1: котираны цени (некоригирани) на активни пазари за сходни активи или пасиви.
- Ниво 2: входящи данни различни от котираны цени, включени в Ниво 1, които, пряко (т.е. като цени) или косвено (т.е. получени от цени), са достъпни за наблюдаване за актива или пасива.
- Ниво 3: входящи данни за актива или пасива, които не са базирани на наблюдаеми пазарни данни (ненаблюдаеми входящи данни).

Политиките, както и самите регулярни оценки по справедлива стойност, като тези на инвестиционни имоти, се определят от ръководството, със съдействието на независим оценител-експерт (Приложение 4).

### **Финансови инструменти – първоначално признаване и последващо оценяване**

Финансов инструмент е всеки договор, който поражда едновременно както финансов актив в едно предприятие, така и финансов пасив или инструмент на собствения капитал в друго предприятие. Основните финансови инструменти на Дружеството са: паричните средства и другите пасиви.

В хиляди лева, освен сумите на акция или ако не е указано друго

## **Финансови активи**

### *Признаване, класификация и оценяване*

При първоначалното им признаване финансовите активи на Дружеството обичайно се оценяват по тяхната справедлива стойност и се класифицират като такива, които впоследствие се оценяват по амортизирана стойност. Разходите по сделката се добавят към първоначалната оценка на финансовите активи, които не се отчитат в последствие по справедлива стойност в печалбата или загубата.

Класификацията на финансовите активи при първоначалното им придобиване зависи от характеристиките на договорните парични потоци на финансовия актив и бизнес модела на Дружеството за тяхното управление. За да бъде класифициран и оценяван по амортизирана стойност, условията на даден финансов актив трябва да поражда парични потоци, които представляват "само плащания по главницата и лихвата (СПГЛ)" по неиздължената сума на главницата. За целта се извършва анализ чрез тест на СПГЛ на нивото на инструмента. Дружеството е определило бизнес модел, чиято цел е активите да бъдат държани, за да се съберат договорните парични потоци. Този модел включва паричните средства и еквиваленти.

Финансовите активи по амортизирана стойност на Дружеството включват паричните средства и еквиваленти в банки.

### *Отписване*

Финансов актив се отписва от отчета за финансовото състояние на Дружеството, когато правата за получаване на паричните потоци от актива са изтекли и/или са прехвърлени. Ефектите се отчитат към финансовите приходи или разходи.

### *Обезценка на финансови активи*

Дружеството признава коректив (провизия за обезценка) за очаквани кредитни загуби за всички дългови инструменти, които не се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата. Очакваните кредитни загуби се изчисляват като разлика между договорните парични потоци, дължими съгласно условията на договора, и всички парични потоци, които Дружеството очаква да получи, дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент. Очакваните парични потоци включват и паричните потоци от продажбата на държаното обезпечение или други кредитни подобрения, които представляват неразделна част от условията на договора.

За изчислението на очакваните кредитни загуби по паричните средства и еквиваленти в банки, Дружеството прилага общия подход за обезценка, определен от МСФО 9. Съгласно този подход Дружеството прилага "тристепенен" модел за обезценка въз основа на промени спрямо първоначалното признаване на кредитното качество на финансовия инструмент (актив). За целта се прилага рейтингов модел, като се използват рейтингите на банките, определени от международно признати рейтингови фирми като Moody's, Fitch, S&P, BCRA и Bloomberg. На тази база, от една страна, се използват публични данни за PD (вероятности за неизпълнение), рефериращи към рейтинга на съответната банка, а от друга, от промяната на рейтинга на съответната банка, Дружеството оценява наличието на завишен кредитен риск. Загубите при неизпълнение се оценяват съобразно наличието на гарантирани и/или обезпечени суми по банковите сметки.

## **Финансови пасиви**

### *Признаване, класификация и оценяване*

При първоначалното им признаване финансовите пасиви се оценяват по справедлива стойност (намалени с пряко свързаните разходи по сделката) и се класифицират като пасиви по амортизирана стойност. Финансовите пасиви на Дружеството включват търговски задължения (други пасиви).

Финансовите пасиви се отписват, когато задължението бъде погасено, или прекратено, или изтече. Ефектите се отчитат към финансовите приходи или разходи.

В хиляди лева, освен сумите на акция или ако не е указано друго

### **Отчитане на лизингови договори**

Дружеството е лизингодател по договори за лизинг.

Като лизингодател, Дружеството класифицира своите лизингови договори като оперативен или финансов лизинг. Лизинговият договор се класифицира като договор за финансов лизинг, ако с него се прехвърлят по същество всички рискове и изгоди от собствеността върху основния актив, и като договор за оперативен лизинг, ако с него не се прехвърлят по същество всички рискове и изгоди от собствеността върху основния актив.

Активите, отдадени по оперативен лизингов договор, се отразяват в отчета за финансовото състояние на Дружеството и последващо се оценяват съгласно изискванията на МСС 40 „Инвестиционни имоти“. Дружеството реализира приходи от наем по договори за оперативен лизинг на инвестиционни имоти. Приходите от наем се признават на линейна база за срока на лизинговия договор.

### **Оперативни сегменти**

Оперативен сегмент е компонент на дружеството:

- а) който предприема бизнес дейности, от които може да получава приходи и понася разходи (включително приходи и разходи, свързани със сделки с други компоненти на дружеството);
- б) чиито оперативни резултати редовно се преглеждат от ръководството, вземащо главните оперативни решения, при вземането на решения относно ресурсите, които да бъдат разпределени към сегмента, и оценяване на резултатите от дейността му; и
- в) за който е налице отделна финансова информация.

Към 31 декември 2025 г. и 2024 г., дружеството не отчита отделни оперативни сегменти (доколкото все още няма имоти, които използва в оперативна дейност за регулярни приходи/разходи и парични потоци).

### **Данъчно облагане и изискване за дивидент**

Дружеството е учредено съгласно ЗДСИЦДС и е освободено от облагане с български корпоративен данък върху печалбата, при условие че разпределя в полза на акционерите 90% от печалбата си за годината или 90% от финансовия си резултат, ако той е по-малък от печалбата за годината. Съобразявайки се с изискването на ЗДСИЦДС, Дружеството начислява изискуемия дивидент в края на всяка финансова година и признава този дивидент като задължение към датата на отчета за финансовото състояние, отговаряйки на изискването за текущо задължение, съгласно МСС 37.

### **Въпроси свързани с климата и екологията**

*Климатични рискове в стандартите МСФО и съществени преценки и несигурност на оценките*

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. Предвид характера на извършваната икономическа дейност в рамките на отчетната 2025-та година, Дружеството не отчита влияние на тези въпроси свързани с климата, което би оказало каквото и да е въздействие върху финансовия отчет за 2025 година и би налагало обявяването на допълнителна информация свързана с отделните стандарти на МСФО, съгласно параграф 112 на МСС1.

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. Характерът на извършваната икономическа дейност на Дружеството не предполага въздействие на евентуални съществени промени в околната среда, в която работи дружеството, върху основната му дейност. В този смисъл е и изводът, че не са необходими каквито е да са обезценки на активите генериращи парични потоци на дружеството, които биха отразявали очаквани въздействия на измененията на околната среда.

В хиляди лева, освен сумите на акция или ако не е указано друго

### Макроикономическа среда

Макроикономическите прогнози в България към началото на 2026 г. сочат умерено потвърждаване на ръста на цените на стоки и услуги, включително енергия и храни, въпреки глобалната несигурност. Това се дължи на комбинация от вътрешни фактори (повишено потребление, повишени административни цени) и външни влияния (международни цени на горива и храни).

Европейската комисия прогнозира, че растежът на БВП на България ще бъде около 3 % през 2025 г. и около 2.7 % през 2026 г., като инфлацията се очаква да остане над средното за ЕС ниво през 2025 г., но да се забави през 2026 г., въпреки продължаващ натиск от цени на услуги и храни.

Според оценки на Българска народна банка, средногодишната инфлация ще остане около 3.5 % през 2025 г. и може да се понижи до около 3.2 % през 2027 г., а частното потребление ще продължи да е основен двигател на растежа. Глобалните цени на енергийни и хранителни стоки през 2025 г. показват тенденция към по-високи нива спрямо 2024 г., но със забавяне на темпа на нарастване, тъй като световното търсене постепенно се нормализира и се смекчават някои въздействия от пандемичния период. Тази тенденция — по-слабо, но все още позитивно изменение на цените — е в съзвучие с глобалните прогнози за умерена инфлация през 2025 г. и частично забавяне през 2026 г., особено ако международните доставки на горива и хранителни суровини останат стабилни.

Относно имотния пазар, Данните показват, че има силен ръст на цените на жилища в България през 2025 г., поставяйки страната сред пазарите с най-висок годишен ръст в ЕС:

- Индексът на цените на жилища в България нараства с около 15 % годишно през третото тримесечие на 2025 г. спрямо същия период на 2024 г. — значително над средното за ЕС.
- НСИ отчита повишение на цените и на тримесечна база, като София, Варна и други големи градове остават водещи по ръст.
- През 2025 г. сделки и обем на продажби също се увеличават — с двуцифрен ръст в някои сегменти, макар че активността през 2026 г. показва по-умерен растеж на цените и сравнително по-внимателно търсене на купувачи.

Експертни оценки на пазара подсказват, че 2025 г. беше пикът на бурния растеж, а през 2026 г. очакванията са за по-умерен, но продължаващ ръст на цените с по-балансиран профил на търсене.

Ръководството на дружеството осъществява наблюдава внимателно тези процеси и тенденции, с цел навременно идентифициране и при необходимост предприемане на мерки за минимизиране на потенциални негативни ефекти върху дейността.

### 3. Оперативни разходи

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Професионални услуги	40	38
Възнаграждения на членовете на Съвета на директорите	78	67
Общи и административни разходи	38	40
<b>Общо</b>	<b><u>156</u></b>	<b><u>145</u></b>

В групата на професионалните услуги, включените начислени разходи за годината за одит по закон са в размер на 21 х. лв. (2024 г.: 19 х. лв.).

В групата на общите и административни разходи влизат разходи за персонала на стойност 6 х. лв. (2024 г.: 6 х. лв.).

### 4. Инвестиционни имоти (нетно)

Към 31 Декември 2025 г. и 2024 г. Дружеството изцяло притежава един имот:

- "Имот Бургас Ритейл" - представлява земя с площ 24,956 кв. м. (съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри), намиращ се в гр. Бургас, между бул. "Тодор Александров" и пристанище Бургас. През 2025 г. Дружеството генерира приход от наем – 126 хил. лева (2024 г. – 126 хил. лв.) по силата на краткосрочен договор за оперативен лизинг на част от имот Бургас.

В хиляди лева, освен сумите на акция или ако не е указано друго

<b>Инвестиционни имоти</b>	
	<b>Земя</b>
<i>Отчетна стойност</i>	
31 Декември 2023 г.	12,540
31 Декември 2024 г.	12,540
<b>31 Декември 2025 г.</b>	<b>12,540</b>
<i>Натрупана амортизация и загуба/(печалба) от обезценка</i>	
31 Декември 2023 г.	4,215
31 Декември 2024 г.	4,215
<b>31 Декември 2025 г.</b>	<b>4,215</b>
<i>Балансова стойност</i>	
31 Декември 2023 г.	8,325
31 Декември 2024 г.	8,325
<b>31 Декември 2025 г.</b>	<b>8,325</b>

В състава на инвестиционните имоти са включени земи на стойност - 2,995 х. лв. (31.12.2024 г.: 2,995 х. лв.) и аванси за придобиване на инвестиционни имоти - 5,330 х. лв. (31.12.2024 г.: 5,330 х. лв.)

Дружеството отчита инвестиционните си имоти по цена на придобиване, намалена с амортизация и загуби от обезценка. Успоредно с това ръководството текущо наблюдава и определя годишно и тяхната възстановима стойност - като справедлива стойност намалена с разходите за продажба.

Справедливата стойност (без разходите за продажба) на инвестиционните имоти на база на резултата от направения годишен анализ и оценка за промените в пазара и ценовите равнища от страна на ръководството (вземайки предвид и оценката на независим оценител, който притежава призната и подходяща професионална квалификация) към 31 декември 2025 г. е 3,070 хил. лева и съответно към 31 декември 2024 г. – 3,070 хил. лева.

На 15.12.2020 г. Дружеството подписа предварителен договор за покупка на недвижим имот (земя) в землището на град Куклен, област Пловдив. На 18.12.2020 г. беше направено плащане към продавача на договорения аванс в размер на 1,100 хил. лв. През декември 2021 г. се подписа допълнително споразумение за удължаване на срока за финализирането на сделката до края на 2022 г. През декември 2022 г. се подписа второ допълнително споразумение, с което се удължи срока за финализирането на сделката до края на 2023 г. През декември 2023 г. се подписа ново допълнително споразумение, с което се удължи срока за финализирането на сделката до края на 2024 г. През декември 2024 г. се подписа допълнително споразумение, с което се удължи срока за финализирането на сделката до края на 2025 г. През декември 2025 г. се подписа ново допълнително споразумение, с което се удължи срока за финализирането на сделката до края на 2026 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, 3 масивни сгради. На 01.03.2021 г. беше направено плащане към продавача на договорения аванс в размер на 1,630 хил. лв. През декември 2021 се подписа допълнително споразумение за удължаване на срока за финализирането на сделката, която трябваше да се осъществи до края на 2022 г. През декември 2022 г. се подписа второ допълнително споразумение за удължаване на срока за финализирането на сделката до края на 2023 г. През декември 2023 г. се подписа ново допълнително споразумение, с което се удължи срока за финализирането на сделката до края на 2024 г. През декември 2024 г. се подписа допълнително споразумение, с което се удължи срока за финализирането на сделката

И АР ДЖИ Капитал – З АДСИЦ  
ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ  
ЗА 2025 г.

В хиляди лева, освен сумите на акция или ако не е указано друго

до края на 2025 г. През декември 2025 г. се подписа ново допълнително споразумение, с което се удължи срока за финализирането на сделката до края на 2026 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 в размер на 1,000 хил. лв.. През юли 2021 г. се подписа допълнително споразумение за удължаване на срока за финализирането на сделката, до края на 2022 г. През декември 2022 г. се подписа второ допълнително споразумение за удължаване на срока за финализирането на сделката, която трябва да се осъществи до края на 2023 г. През декември 2023 г. се подписа ново допълнително споразумение, с което се удължи срока за финализирането на сделката до края на 2024 г. През декември 2024 г. се подписа допълнително споразумение, с което се удължи срока за финализирането на сделката до края на 2025 г. През декември 2025 г. се подписа ново допълнително споразумение, с което се удължи срока за финализирането на сделката до края на 2026 г.

На 25.02.2021 г. Дружеството сключи Предварителен договор за закупуване на недвижими имоти находящи се в гр. София (масивни сгради). На 25.02.2021 г. беше направено плащане към продавача на договорения аванс в размер на 1,600 хил. лв.. През декември 2021 г. се подписа допълнително споразумение за удължаване на срока за финализирането на сделката, до края на 2022 г. През декември 2022 г. се подписа второ допълнително споразумение за удължаване на срока за финализирането на сделката, която трябва да се осъществи до края на 2023 г. През декември 2023 г. се подписа ново допълнително споразумение, с което се удължи срока за финализирането на сделката до края на 2024 г. През декември 2024 г. се подписа допълнително споразумение, с което се удължи срока за финализирането на сделката до края на 2025 г. През декември 2025 г. се подписа ново допълнително споразумение, с което се удължи срока за финализирането на сделката до края на 2026 г.

До края на 2025 г. дружеството не е завършило окончателно процеса по придобиване на новите инвестиционни имоти.

Ръководството предвижда да осигури финансиране на проектите чрез увеличение на основния си капитал (нова емисия на акции). Предвижданият размер на допълнителните инвестиции по договорите е в размер на 1,770 х. Лв. Инвестиционните имоти са класифицирани в Ниво 3 от йерархията на справедливите стойности и са оценени при прилагане на комбинация от общоприети методи на оценка. При оценка на справедливата стойност на инвестиционните имоти, най-ефективното и най-доброто използване на имотите е тяхната текуща употреба.

#### **5. Парични средства и парични еквиваленти**

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Парични средства по разплащателни сметки в банки в т.ч.		
<i>Банкови сметки в лева</i>	2	11
<i>Банкови сметки във валута</i>	4	13
<b>Общо</b>	<b>6</b>	<b>24</b>

#### **6. Други активи**

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
ДДС за възстановяване	-	-
Разходи за бъдещи периоди	1	1
<b>Общо</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

#### **7. Други пасиви**

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Задължения към доставчици	25	24
Приходи за бъдещи периоди	11	-
<b>Общо</b>	<b>36</b>	<b>24</b>

Поясненията към тези финансови отчети от 5 до 17 страница са неразделна част от отчетите.

В хиляди лева, освен сумите на акция или ако не е указано друго

## **8. Собствен капитал**

### ***Основен капитал***

След получаване на лиценз за дружество със специална инвестиционна цел, И АР ДЖИ е задължено да увеличи капитала си с най-малко 30% чрез публично предлагане на нови акции. На 25 Април 2007 г. Дружеството получи лиценз и впоследствие увеличи капитала си с 50% в законово определения срок.

Капиталът на Дружеството е 2,100 хил. лева, разпределен в 2,100,000 обикновени акции с номинал 1 лев, всяка е с еднакво право на глас.

Към 31.12.2025 г. Велграф Асет Мениджмънт АД притежава 81.6% (31.12.2024 г. – 81.6%) от правата на глас. Няма други акционери притежаващи повече от пет процента от правата на глас.

Акциите на Дружеството се търгуват на БФБ под борсов код 5ER.

### ***Фонд „Резервен“***

На проведеното през Декември 2014 г. Общо Събрание на Акционерите е изменен Уставът на Дружеството в потвърждение на това, че Фонд “Резервен“ трябва да е в минимален размер от 18,900 хил. лева (акумулирани от намалението на номиналната стойност на обикновените акции на Дружеството през 2012 г.), но не по-малък от 1/10 от капитала на Дружеството.

### ***Премии по емисии***

Съгласно изискванията на Търговския закон дружеството формира резерв за сметка на средствата, получени над номиналната стойност на акциите при издаването им (премиен резерв).

Съгласно Устава на Дружеството, И АР ДЖИ е с неограничен срок на съществуване.

Намеренията на Велграф Асет Мениджмънт АД като акционер с контролно участие са да развива И АР ДЖИ, като дружество с инвестиционна цел.

Велграф Асет Мениджмънт АД (контролиращ акционер) през 2021 г. е предоставил като обезпечение 95 х. броя собствени обикновени поименни безналични акции с право на глас, всяка с номинална стойност 1 лв., представляващи 4.52% от капитала на дружеството, вписани като особен залог в Централен депозитар АД. Акциите са предоставени по отпуснат инвестиционен кредит на Велграф Асет Мениджмънт АД, като падежът на кредита е през 2026 г.

Велграф Асет Мениджмънт АД (контролиращ акционер) през 2023 г. е предоставил като обезпечение 1,495 х. броя собствени обикновени поименни безналични акции с право на глас, всяка с номинална стойност 1 лв., представляващи 71.19% от капитала на дружеството, вписани като особен залог в Централен депозитар АД. Акциите са предоставени по отпуснат овърдрафт кредит на Велграф Асет Мениджмънт АД, като падежът на кредита е през 2028 г.

## **9. Нетна (загуба)/печалба на акция**

(Загубата)/печалбата на акция се изчислява като се раздели загубата, респ. печалбата за годината, подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции, на средно претегления брой на държаните обикновени акции за периода. Дружеството няма акции с намалена стойност и следователно нетната (загуба)/печалба на акция – основна и с намалена стойност са равни. Средно претегленият брой на държаните обикновени акции, използвани в изчисленията за 2025 г. и 2024 г. е 2,100,000.

## **10. Сделки със свързани лица**

Лицата се считат за свързани, ако една от страните има възможност да упражнява контрол или значително влияние върху другата при взимането на финансови или оперативни решения или ако е под съвместен контрол.

Свързани лица на дружеството към 31 декември и на двата представени периоди са:

Поясненията към тези финансови отчети от 5 до 17 страница са неразделна част от отчетите.

В хиляди лева, освен сумите на акция или ако не е указано друго

- Компания-майка и акционер с контролиращо участие – Велграф Асет Мениджмънт АД (листвана на БФБ);
- Дружества от групата на Велграф Асет Мениджмънт (под общ контрол).
- Акционери със значително участие в компанията-майка – Кибул ЕООД (пряко участие) и Теленор Комюникейшън АД, Швейцария (непряко).

Дружеството е сключвало сделки със свързани лица, извършвайки обичайната си дейност.

Сделките със свързани лица и съответните разходи към 31 Декември 2025 г. и 2024 г. са както следва:

<b>Свързани лица</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Разходи за възнаграждение на Съвета на Директорите (ключов управленски персонал)	78	67
Приходи от наем Велграф Асет Мениджмънт АД	126	126

През 2023 г. е сключен договор с Велграф Асет Мениджмънт АД за наем на част от имот Бургас. Договорът е с начало на действие октомври 2023 г. е с продължителност до края на 2025 г. след подписан анекс към договора. През декември 2025 г. се подписа анекс за удължаване на срока до края на 2026 г. Към края на годината няма дължими и неполучени от Дружеството наеми от наемателя на отдадения под наем от Дружеството недвижим имот.

## **11. Фактори за финансовия риск и управление на риска**

Дейността на Дружеството е изложена на различни финансови рискове: кредитен риск, лихвен риск, ликвиден риск и пазарен риск (включително валутен и ценови риск).

### **Кредитен риск**

Дружеството е изложено на кредитен риск във връзка с инвестиционната си дейност. Кредитният риск се определя като риск от възникване на невъзможност контрагент да заплати изцяло дължимите към Дружеството суми на датата на падежа. И АР ДЖИ ограничава кредитния риск чрез сключване на договори с клиенти с добра кредитна история и чрез изискване и осигуряване на банкови гаранции и/или други гаранции за точно и навременно изпълнение на сделката. През текущия период дружеството не е изложено на подобен риск доколкото не е реализирало сделки по признаване на приходи и не отчита търговски вземания.

#### *Парични средства*

Паричните средства на Дружеството и разплащателните операции са съсредоточени в първокласна банка. За изчислението на очакваните кредитни загуби по паричните средства и еквиваленти се прилага рейтингов модел, като се използват рейтингите на банките, определени от международно признати рейтингови фирми като Moody's, Fitch, S&P, BCRA и Bloomberg и референтните публични данни за PD (вероятности за неизпълнение), отговарящи на рейтинга на съответната банка. Ръководството следи текущо промяната на рейтинга на съответната банка, за да оценява наличието на завишен кредитен риск и текущото управление на входящите и изходящи парични потоци. Наличните към 31.12.2025 г. парични средства и еквиваленти на Дружеството са по сметки в банка с дългосрочен рейтинг BBB.

През 2025 г. и през 2024 г. не е отчетена обезценка на паричните средства.

### **Оповестявания на очаквани кредитни загуби**

Съгласно изискванията на МСФО 7 Финансови инструменти – Оповестявания: Дружеството няма данни за оповестяване. Дружеството няма получени или дадени кредити/заеми от финансови или други институции към 31.12.2025 г. (31.12.2024 г.: няма).

### **Лихвен риск**

Лихвеният риск е свързан с потенциалния неблагоприятен ефект от колебанията в лихвените проценти върху финансовия резултат за годината и собствения капитал на Дружеството. Към 31.12.2025 г. и към 31.12.2024 г. дружеството няма лихвени пасиви.

Като цяло Дружеството няма значителни лихвоносни активи, с изключение на паричните средства и еквиваленти. През последните 2 години банките не изплащат или плащат минимални по размер лихви.

Поясненията към тези финансови отчети от 5 до 17 страница са неразделна част от отчетите.

В хиляди лева, освен сумите на акция или ако не е указано друго

#### Ликвиден риск

Ликвидният риск е свързан с вероятността Дружеството да не разполага с достатъчно парични средства, за да изпълни задълженията си в резултат на несъответствие между входящите и изходящи парични потоци. Затова възможността му да прави големи еднократни изходящи парични потоци зависи от възможността му да продава имоти и/или да осигурява банково/капиталово финансиране. Към 31 декември 2025 г. има задължения в размер на 36 хил. лв. (2024 години – 24 хил. лв.)

#### Матуритетен анализ

По-долу са представени финансовите недеривативни пасиви на дружеството към датата на отчета, групирани по остатъчен матуритет, определен спрямо договорения матуритет и парични потоци. Таблицата е изготвена на база на недисконтирани парични потоци и най-ранна дата, на която задължението е изискуемо.

31 декември 2025	до 3 м.	от 3 м. до 1 год.	над 1 година	Общо
	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000
Други пасиви	36	-	-	36
<b>Финансови пасиви</b>	<b>36</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>36</b>

31 декември 2024	до 3 м.	от 3 м. до 1 год.	над 1 година	Общо
	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000
Други пасиви	24	-	-	24
<b>Финансови пасиви</b>	<b>24</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>24</b>

#### Пазарен риск

##### Валутен риск

Дружеството не е изложено на влиянието на колебанията на валутните курсове върху финансовите му позиции и парични потоци. Дружеството не поддържа позиции в други валути освен в евро и лева. Валутният курс лев/евро е фиксиран на 1.95583 лева за 1 евро в съответствие с правилата на валутния борд.

##### Ценови риск

Дружеството е изложено на риск от промяна на цените на недвижимите имоти. Рискът се повишава значително в резултат на усложнената геополитическа ситуация и влошаване на икономическата среда в световен мащаб, което ограничава кредитоспособността и влияе върху цените на недвижимите имоти.

#### Управление на капитала

Дружеството управлява капитала си така, че да осигури функционирането си като действащо предприятие, като едновременно с това се стреми да максимизира възвращаемостта за акционерите, чрез оптимизация на съотношението между дълг и капитал (възвращаемостта на инвестирания капитал). Целта на Ръководството е да поддържа доверието на инвеститорите, кредиторите и пазара и да гарантира бъдещото развитие на Дружеството.

Ръководството на Дружеството наблюдава капиталовата структура на базата на съотношението нетен дълг към собствен капитал. Нетният дълг включва дългосрочните и краткосрочните лихвени заеми намалени с паричните

В хиляди лева, освен сумите на акция или ако не е указано друго

средства. Основният капитал, премии от емисии, фонд резервен, натрупаните загуби представляват собствения капитал на Дружеството.

Към 31 декември и на двата представени периоди Дружеството няма задължения по заеми, има минимални по размер търговски задължения – 25 х. лв. (31.12.2024 г.: 24 х. лв.). И Ар Джи Капитал – 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.

### **13. Оповестяване по справедлива стойност**

Дата на оценка	Оценяване на справедлива стойност чрез използване на			
	Балансова стойност	Котираны цени на активни пазари (Ниво 1)	Значителни наблюдавани входящи данни (Ниво 2)	Значителни ненаблюдавани входящи данни (Ниво 3)
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.

#### **Активи, за които се оповестява справедлива стойност: (Приложение 4)**

Инвестиционни имоти	31.12.2025	8,325	-	-	8,325
Инвестиционни имоти	31.12.2024	8,325	-	-	8,325

По-долу е представено сравнение на отчетните и справедливите стойности на всички финансови инструменти на Дружеството (на ниво статия в отчета за финансовото състояние), които са отразени във финансовия отчет:

	Отчетна стойност		Справедлива стойност	
	2025	2024	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
<b>Финансови активи</b>				
Парични средства и краткосрочни депозити	6	24	6	24
<b>Финансови пасиви</b>				
Други пасиви	36	24	36	24

### **14. Събития след датата на финансовия отчет**

Съгласно Закона за въвеждане на еврото в Република България (ЗВЕРБ), считано от 1 януари 2026 г., еврото става официална валута и законно платежно средство в България.

Официалният обменен курс е определен като 1.95583 лева за 1 евро.

Въвеждането на еврото като официална валута в Република България представлява промяна във функционалната (отчетната) валута на Дружеството, която ще бъде отразена перспективно и не представлява събитие след отчетния период, което изисква корекция във финансовия отчет за годината, приключваща на 31 декември 2025 г. Дружеството не очаква съществени ефекти от превалутиране на началните салда към 1 януари 2026 г. в евро и от процеса по промяна във функционалната (отчетна) валута.

Освен посоченото, няма събития, които да са настъпили след края на отчетния период и които биха изисквали корекция или оповестяване в годишния финансов отчет за 2025 г.

# ГОДИШЕН ДОКЛАД НА РЪКОВОДСТВОТО ЗА ДЕЙНОСТТА НА АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 3 ЗА 2025 Г.

27 март 2026 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 и за дружествата за секюритизация, 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 2025 г.

На 30.06.2025 г. е проведено редовно Общо Събрание на Акционерите, в чийто дневен ред бяха включени: 1) приемане на доклада на СД за дейността на дружеството през 2024 г.; 2) приемане на доклада на регистрирания одитор за проверка и заверка на ГФО за 2024 г.; 3) одобряване и приемане на проверки и заверен ГФО за 2024 г.; 4) приемане на отчета на Одитния комитет за дейността му през 2024 г.; 5) приемане на доклада на директора за връзки с инвеститорите за дейността му през 2024 г.; 6) приемане на решение за не разпределяне на дивидент; 7) освобождаване от отговорност членовете на СД за дейността им през 2024 г.; 8) избор на регистриран одитор за 2025 г.

През 2021 г. Дружеството сключи три предварителни договора за покупка на имоти, и към 31.12.2025 г. е платило аванси за придобиване на нови инвестиционни имоти в размер на 5,330 х. лв.

Към края на отчетния период, цитираните договори не са станали окончателни, но са сключени анекси, с които срокът за финализиране на сделките и нотариалното прехвърляне на имотите е удължен до края на 2026 г. През 2025 г. дружеството е извършвало само задължителните си дейности и е минимизирало разходите си, докато мажоритарният акционер подготви процедура за осигуряване на необходимото финансиране и стартира развитието на новите планирани инвестиционни проекти.

Изложението по-долу съдържа някои коментари относно важни аспекти от дейността на Дружеството през 2025 г.:

### 1. Ликвидност

Към 31 Декември 2025 г. Дружеството разполага с пари и парични еквиваленти на стойност 6 хиляди лева и други активи в размер на 1 хил. лв. Текущите пасиви са в размер на 36 хиляди лева.

Към 31.12.2025 г. Дружеството няма облигационни и банкови задължения.

### 2. Капиталови ресурси

Към 31 Декември 2025 г. Дружеството разполага със собствен капитал в размер на 8,296 хиляди лева., включително 2,100 хил.лв. основен капитал. Основният капитал е изцяло внесен и въпреки натрупаните загуби през минали периоди собственият капитал 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 31.12.2025 г. Дружеството притежава изцяло един недвижим имот – „Имот Бургас Ритейл”.

Имот Бургас Ритейл представлява земя с площ 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: LI – 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. 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. През 2025 г. Дружеството генерира приход от наем от 126 хил. лева по силата на краткосрочен договор за оперативен лизинг на част от имот Бургас.

Към 31.12.2025 г. Дружеството е в процес на придобиване на четири недвижими имота.

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 до края на 2022 г. През декември 2022 се подписа второ допълнително споразумение за удължаване на срока за финализирането на сделката, която се очаква да се осъществи до края на 2023 г. През декември 2023 г. се подписа ново допълнително споразумение, с което се удължи срока за финализирането на сделката до края на 2024 г. През декември 2024 г. се подписа ново допълнително споразумение, с което се удължи срока за финализирането на сделката до края на 2025 г. През декември 2025 г. се подписа ново допълнително споразумение, с което се удължи срока за финализирането на сделката до края на 2026 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 до края на 2022 г. През декември 2022 се подписа второ допълнително споразумение за удължаване на срока за финализирането на сделката, която се очаква да се осъществи до края на 2023 г. През декември 2023 г. се подписа ново допълнително споразумение, с което се удължи срока за финализирането на сделката до края на 2024 г. През декември 2024 г. се подписа ново допълнително споразумение, с което се удължи срока за финализирането на сделката до края на 2025 г. През декември 2025 г. се подписа ново допълнително споразумение, с което се удължи срока за финализирането на сделката до края на 2026 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 до края на 2022 г. През декември 2022 се подписа второ допълнително споразумение за удължаване на срока за финализирането на сделката, която се очаква да се осъществи до края на 2023 г. През декември 2023 г. се подписа ново допълнително споразумение, с което се удължи срока за финализирането на сделката до края на 2024 г. През декември 2024 г. се подписа ново допълнително споразумение, с което се удължи срока за финализирането на сделката до края на 2025 г. През декември 2025 г. се подписа ново допълнително споразумение, с което се удължи срока за финализирането на сделката до края на 2026 г.

На 25.02.2021 г. Дружеството сключи Предварителен договор за закупуване на недвижими имоти находящи се в гр. София, състоящи се от множество масивни сгради. 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 до края на 2022 г. През декември 2022 се подписа второ допълнително споразумение за удължаване на срока за финализирането на сделката, която се очаква да се осъществи до края на 2023 г. През декември 2023 г. се подписа ново допълнително споразумение, с което се удължи срока за финализирането на сделката до края на 2024 г. През декември 2024 г. се подписа ново допълнително споразумение, с което се удължи срока за финализирането на сделката до края на 2025 г. През декември 2025 г. се подписа ново допълнително споразумение, с което се удължи срока за финализирането на сделката до края на 2026 г.

## Придобивания и продажби на недвижими имоти през 2025 г.

През 2025 г. Дружеството не е придобивало или продавало недвижими имоти.

## Договори за наем, сключени през 2025 г.

През септември 2023 г. е сключен договор за наем на част от имот Бургас. Договорът е с начало на действие октомври 2023 г. е с продължителност до края на 2025 г. след подписване на анекс към договора. През Декември 2025 г. се подписа анекс за удължаване на договора до края на 2026 г.

Към края на отчетния период няма дължими и неполучени от Дружеството наеми от наемателя на отдадения под наем от Дружеството недвижим имот.

## Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти през 2025 г.

През 2025 г. И Ар Джи - 3 не е извършвало строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти, които притежава.

## Информация за основните нематериални ресурси и обяснение относно начина, по който бизнес моделът на предприятието зависи от тях, както и начина, по който тези ресурси са източник за създаване на стойност за предприятието

Нематериалните ресурси се определят като нефинансови активи без физическа субстанция задължително необходими за специфичната дейност на „И Ар Джи Капитал - 3“ АДСИЦ. Тези ресурси са ключови за постигането на висока ефективност, устойчивост и конкурентоспособност. Човешкият капитал и експертни знания, взаимоотношенията с клиенти и партньори, репутацията на дружеството, технологиите и ноу-хау, както и екологичните и регулаторни стандарти имат съществена роля в бизнес модела на Дружеството.

Инвестициите в тези ресурси не само увеличават икономическата стойност на предприятието, но също така допринасят за прехода към по-устойчиви бизнес модели.

## 3. Оперативни резултати

Дружеството приключи 2025 г. със загуба за годината в размер на 30 хиляди лева.

През 2025 г. дружеството генерира приход от наем в размер на 126 хил. лева по силата на краткосрочен договор за оперативен лизинг на част от имот Бургас., а основните разходи са оперативни разходи в размер на 156 хил. лв.

## ИЗБРАНИ ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ФИНАНСОВО-СЧЕТОВОДЕН АНАЛИЗ НА ПРЕДПРИЯТИЕТО

1. Показатели за рентабилност		2025		2024		Изменение в коеф.
		суми (хил. лв)	размер коеф.	суми (хил. лв)	размер коеф.	
Коефициент на рентабилност на приходите от продажби	финансов резултат, след данъци	(30)	-0.24	(19)	-0.15	-0.09
	нетен размер на прих. от продажби	126		126		
Коефициент на рентабилност на собствения капитал	финансов резултат	(30)	-0.004	(19)	-0.002	0.00
	собствен капитал	8,296		8,326		
Коефициент на рентабилност на пасивите	финансов резултат	(30)	-0.83	(19)	-0.79	-0.04
	пасиви	36		24		
Коефициент на капитализация на активите	финансов резултат	(30)	-0.004	(19)	-0.002	0.00
	сума на актива	8,332		8,350		
2 Показатели за ефективност						
Коефициент на ефективност на разходите	приходи	126	-0.81	126	-0.87	-0.06
	разходи	(156)		(145)		

Коефициент на ефективност на приходите	разходи	(156)	<b>-1.24</b>	(145)	<b>-1.15</b>	-0.09
	приходи	126		126		
<b>3 Показатели за ликвидност</b>						
Коефициент на обща ликвидност	краткотрайни активи	7	<b>0.19</b>	25	<b>1.04</b>	-0.85
	краткосрочни задължения	36		24		
Коефициент на бърза ликвидност	кратк.вземания+кратк. инв.+парични средства	7	<b>0.19</b>	25	<b>1.04</b>	-0.85
	краткосрочни задължения	36		24		
Коефициент на незабавна ликвидност	кратк.вземания+парични средства	7	<b>0.19</b>	25	<b>1.04</b>	-0.85
	текущи задължения	36		24		
Коефициент на абсолютна ликвидност	парични средства	6	<b>0.17</b>	24	<b>1.00</b>	-0.83
	текущи задължения	36		24		
<b>Показатели за финансова автономност</b>						
Коефициент на финансова Автономност	собствен капитал	8,296	<b>230.44</b>	8,326	<b>346.92</b>	-116.47
	пасиви	36		24		
Коефициент на задлъжнялост	пасиви	36	<b>0.004</b>	24	<b>0.003</b>	0.00
	собствен капитал	8,296		8,326		
<b>5 Коефициент на рентабилността на СК</b>						
Коефициент на рентабилността на СК	Балансова печалба/загуба	(30)	<b>-0.004</b>	(19)	-0.002	0.01
	СК	8,296		8,326		
Коефициент на рентабилността на активите	Финансов резултат преди данъци	(30)	<b>-0.004</b>	(19)	-0.002	0.00
	БС на активите	8,332		8,350		

#### 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 2025 г. се наблюдава запазване на тенденциите на пазара на недвижими имоти в България, което вероятно ще продължи през 2026 г., като се очаква ръст в цените на притежаваните от Дружеството имоти.

## **5. Важни събития, настъпили след датата на Финансовите отчети**

Съгласно Закона за въвеждане на еврото в Република България (ЗВЕРБ), считано от 1 януари 2026 г., еврото става официална валута и законно платежно средство в България.

Официалният обменен курс е определен като 1.95583 лева за 1 евро.

Въвеждането на еврото като официална валута в Република България представлява промяна във функционалната (отчетната) валута на Дружеството, която ще бъде отразена перспективно и не представлява събитие след отчетния период, което изисква корекция във финансовия отчет за годината, приключваща на 31 декември 2025 г. Дружеството не очаква съществени ефекти от превалутиране на началните салда към 1 януари 2026 г. в евро и от процеса по промяна във функционалната (отчетна) валута.

Освен посоченото, няма събития, които да са настъпили след края на отчетния период и които биха изисквали корекция или оповестяване в годишния финансов отчет за 2025 г. или специално докладване.

## **6. Очаквано развитие и планове за 2026 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 1 100 хил. лв. за придобиване на инвестиционния имот, като споразумението за окончателното финализиране на сделката и прехвърлянето на собствеността е до края на 2023 г. Самото изграждане и пускане в експлоатация на логистичния център се предвижда да приключи до края на 2027 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 2025 г. Дружеството няма облигационни и банкови задължения.

## 10. Клонове

И Ар Джи – 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:**

Делът на отдадените под наем имоти от общо секюритизираните недвижими имоти, собственост на И Ар Джи Капитал - 3 АДСИЦ към 31.12.2025 г. е 32.26% като дял от балансовата стойност на имотите.

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

Няма.

### **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 31.12.2025 г. 99.8% 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. Останалият 0.2% от активите са налични парични средства.

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

През 2025 г. И Ар Джи Капитал-3 АДСИЦ реализираните приходи са в размер на 126 хил. лв.

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 недвижими 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. 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 независим 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 Жи 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 броят 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, като 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 2025 г. дейностите в И Ар Жи-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 2025 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 2025 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 2024 г.	2,100,000	2,100
31 Декември 2025 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 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 към 31.12.2025	Права на глас към 31.12.2025	% от правата на глас в капитала към 31.12.2025
Велграф Асет Мениджмънт АД	1,610,234	1,713,534	81.60%

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 31.12.2025 г. контролиращо участие има акционера Велграф Асет Мениджмънт АД с 81.60% 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 2025 г. членовете на СД са получили възнаграждение от И АР Джи–3 в размер на 67 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 31.12.2025 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.
  - „Дару Инвест“ ЕАД – 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

- НИД „Индустиален фонд“ АД – Прокуррист

- „Тракия „Хайдроджен Валей“ АД – Член на Съвета на директорите

## **8. Конфликти на интереси**

През 2025 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 преизбрани 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.

Няма изменения и допълнения в Устава на дружеството през 2025 г..

## **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 2025 г. дружеството реализира приходи от наем в размер на 126 х. лв., съгласно сключен договор за наем.

#### **3. Съществени сделки за дейността през 2025 г.**

Виж Придобивания и продажби на недвижими имоти през 2025 г. и Договори за наем, сключени през 2025 г. по-горе. Освен посочените в тези секции сделки, Дружеството не е сключвало други от съществено значение за дейността му през 2025 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 2025 г.

## **5. Необичайни събития със значително влияние върху дейността**

През 2025 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 2025 г. Дружеството не е сключвало такива сделки.

## **10. Използване на средства от извършена нова емисия ценни книжа**

През 2025 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 *6. Очаквано развитие и планове за 2026 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 2025 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 2025 г. в размер на 78 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](mailto: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 31.12.2025 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 2025 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.

През 2025 г. на регулиран пазар са сключени 14 сделки с емисията при средно претеглена цена от 5.96 лв. за акция. Последна сделка е сключена на цена 6.10 лв. за акция, което определя ръст в пазарната цена от 3.39% на годишна база и пазарна капитализация в размер на 12,810 хил. лв. към 31.12.2025 г.

Rumen Goranov Tsonkov  
Digitally signed by Rumen Goranov Tsonkov  
Date: 2026.03.27 09:48:50 +02'00'

Румен Цонков  
Изпълнителен директор

# ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл.100н, ал.4, т.4 от ЗППЦК

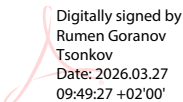
1. Румен Горанов Цонков, Изпълнителен директор на И Ар Джи Капитал - 3 АДСИЦ, ЕИК 175113002  
и
2. Пенка Стоянова Георгиева-Хигинс, Управител на Пи Ес Джи - 98 ЕООД, изготвящ финансовите отчети на И Ар Джи Капитал - 3 АДСИЦ

Декларираме, че

1. Комплектът приложени одитирани финансови отчети за 2025 г. на И Ар Джи Капитал - 3 АДСИЦ са съставени съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразяват вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и финансовия резултат на И Ар Джи Капитал-3 АДСИЦ.
2. Приложеният одитиран годишен доклад за дейността за 2025 г. на И Ар Джи Капитал - 3 АДСИЦ съдържа достоверен преглед на развитието и резултатите от дейността на И Ар Джи Капитал - 3 АДСИЦ, както и на състоянието на дружеството, заедно с описание на основните рискове и несигурности, пред които то е изправено.

И Ар Джи Капитал - 3 АДСИЦ няма дъщерни дружества и не изготвя консолидирани финансови отчети.

Rumen  
Goranov  
Tsonkov

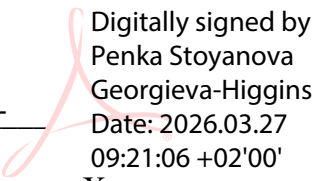


Digitally signed by  
Rumen Goranov  
Tsonkov  
Date: 2026.03.27  
09:49:27 +02'00'

---

Румен Горанов Цонков  
Изпълнителен директор

Penka  
Stoyanova  
Georgieva-  
Higgins



Digitally signed by  
Penka Stoyanova  
Georgieva-Higgins  
Date: 2026.03.27  
09:21:06 +02'00'

Пенка Георгиева-Хигинс  
Управител на Пи Ес Джи-98 ЕООД  
Изготвил финансовите отчети

**ДОКЛАД  
ЗА  
ПРИЛАГАНЕ НА ПОЛИТИКАТА ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА  
СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3” АДСИЦ**

Настоящият доклад е изготвен на основание чл.12 от Наредба № 48 на Комисията за финансов надзор от 20 март 2013 г. за изискванията към възнагражденията и има за цел да разясни начина, по който е прилагана политиката за възнагражденията, разработена от Съвета на директорите. Докладът има за цел да отрази фактичското прилагане на критериите за формиране на възнагражденията на членовете на СД на дружеството, залегнали в приетата Наредба № 48 на КФН от 20.03.2013 г. Целта е привличане и задържане на квалифицирани и лоялни членове на съвета и мотивирането им да работят в интерес на дружеството и акционерите, като избягват потенциален и реален конфликт на интереси.

Информация за начина, по който политиката за възнагражденията е прилагана през 2025 г.

**1. Информация относно процеса на вземане на решения при определяне на политиката за възнагражденията, включително, ако е приложимо, информация за мандата и състава на комитета по възнагражденията, имената на външните консултанти, чиито услуги са били използвани при определянето на политиката за възнагражденията;**

Политиката за възнагражденията на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3” АДСИЦ е разработена от членовете на Съвета на директорите, в съответствие с приетите нормативни актове и Устава на дружеството. Всяко нейно изменение и допълнение се разработва от Съвета на директорите и се утвърждава от общото събрание на акционерите.

През отчетният период дружеството няма Комитет по възнагражденията.

При разработването на Политиката за възнагражденията не са ползвани външни консултанти.

**2. Информация относно относителната тежест на променливото и постоянното възнаграждение на членовете на управителните и контролните органи;**

Относителната тежест на постоянното възнаграждение е 100% /сто процента/, поради липса на променливо възнаграждение.

**3. Информация относно критериите за постигнати резултати, въз основа на които се предоставят опции върху акции, акции на дружеството или друг вид променливо възнаграждение и обяснение как критериите по чл. 14, ал. 2 и 3 допринасят за дългосрочните интереси на дружеството;**

„И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3” АДСИЦ не предвижда допълнително възнаграждение на членовете на Съвета на директорите като акции на дружеството, опции върху акции и други

подходящи финансови инструменти.

**4. Пояснение на прилаганите методи за преценка дали са изпълнени критериите за постигнатите резултати;**

Към момента Дружеството не прилага методи за преценка с оглед изпълнение на критериите за постигнатите резултати.

**5. Пояснение относно зависимостта между възнаграждението и постигнатите резултати;**

Възнаграждението се определя с политика, приета на Общо събрание на акционерите.

**6. Основните плащания и обосновка на годишната схема за изплащане на бонуси и/или на всички други непарични допълнителни възнаграждения;**

Дружеството не прилага схема на изплащане на бонуси и/или на други непарични допълнителни възнаграждения. Схема се прилага само, ако са налице критерии за постигнати резултати.

**7. Описание на основните характеристики на схемата за допълнително доброволно пенсионно осигуряване и информацията относно платените и/или дължимите вноски от дружеството в полза на директора за съответната финансова година, когато е приложимо;**

Дружеството не заплаща за своя сметка вноски за допълнително доброволно пенсионно осигуряване на членовете на управителните органи.

**8. Информация за периодите на отлагане на изплащането на променливите възнаграждения;**

Дружеството не предвижда изплащане на променливи възнаграждения, поради това няма такава информация.

**9. Информация за политиката на обезщетенията при прекратяване на договорите;**

Обезщетения при предсрочно прекратяване на мандата на членовете на Съвета на директорите, както и при предсрочно прекратяване на договора с изпълнителен директор, както и плащания, свързани със срока на предизвестията няма предвидени и не се изплащат.

**10. Информация за периода, в който акциите не могат да бъдат прехвърляни и опциите върху акции не могат да бъдат упражнявани, при променливи възнаграждения, основани на акции;**

Дружеството не предвижда такъв вид възнаграждения.

**11. Информация за политиката за запазване на определен брой акции до края на мандата на членовете на управителните и контролните органи след изтичане на периода по т. 10;**

Дружеството не следва такава политика, тъй като не предвижда такъв вид възнаграждения.

**12. Информация относно договорите на членовете на управителните и контролните органи, включително срока на всеки договор, срока на предизвестие за прекратяване и детайли относно обезщетенията и/или други дължими плащания в случай на предсрочно прекратяване;**

- **Румен Горанов Цонков – член на Съвета на директорите**

Срок на договора - до изтичане на мандата (08.12.2025 г.)

Срок на предизвестие - съгласно договора за управление и контрол.

Детайли относно обезщетенията и/или други дължими плащания в случай на предсрочно прекратяване – съгласно Политиката на възнаграждения на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3” АДСИЦ.

- **Цветелина Асенова Пеева – член на Съвета на директорите**

Срок на договора - до изтичане на мандата (08.12.2025 г.)

Срок на предизвестие - съгласно договора за управление и контрол.

Детайли относно обезщетенията и/или други дължими плащания в случай на предсрочно прекратяване – съгласно Политиката на възнаграждения на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3” АДСИЦ.

- **Красимир Владимир Димитров – член на Съвета на директорите**

Срок на договора - до изтичане на мандата (08.12.2025 г.)

Срок на предизвестие - съгласно договора за управление и контрол.

Детайли относно обезщетенията и/или други дължими плащания в случай на предсрочно прекратяване – съгласно Политиката на възнаграждения на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3” АДСИЦ.

**13. Пълният размер на възнаграждението и на другите материални стимули на членовете на управителните и контролните органи за съответната финансова година;**

**Членове на Съвета на директорите:**

1. Румен Горанов Цонков – 25,848.00 лева.;

2. Цветелина Асенова Пеева – 25,848.00 лева.;

3. Красимир Владимир Димитров – 25,848.00 лева.

Членовете на съвета на директорите на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3” АДСИЦ са получили брутно възнаграждение за 2025 г. в размер на 77,544.00 лв. Други материални стимули не се предвиждат и не са изплащани.

**14. Информация за възнаграждението на всяко лице, което е било член на управителен или контролен орган в публично дружество само за определен период през съответната финансова година:**

*а) пълния размер на изплатеното и/или начислено възнаграждение на лицето за съответната финансова година;*

- Румен Горанов Цонков - член на Съвета на директорите - нетно 23,263.20 лева. / брутно 25,848.00 лв.

- Цветелина Асенова Пеева - член на Съвета на директорите – нетно 20,057.40 лева. / брутно 25,848.00 лв.

- Красимир Владимир Димитров - член на Съвета на директорите – нетно

23,263.20 лева. / брутно 25,848.00 лв.

*б) възнаграждението и други материални и нематериални стимули, получени от лицето от дружества от същата група;*

- Румен Горанов Цонков – член на Съвета на директорите (Изпълнителен директор) на „Велграф Асет Мениджмънт“ АД, възнаграждение за съответната финансова година – 78,899.55 лева.

*в) възнаграждение, получено от лицето под формата на разпределение на печалбата и/или бонуси и основанията за предоставянето им;*

Членовете на СД не са получавали възнаграждения под формата на разпределение на печалбата и/или бонуси.

*г) всички допълнителни плащания за услуги, предоставени от лицето извън обичайните му функции, когато подобни плащания са допустими съгласно сключения с него договор;*

Няма такива.

*д) платеното и/или начислено обезщетение по повод прекратяване на функциите му по време на последната финансова година;*

През последната финансова година няма платено и/или начислено обезщетение по повод на прекратяване на функциите на член на съвета на директорите.

*е) обща оценка на всички непарични облиги, приравнени на възнаграждения, извън посочените в букви "а" - "д";*

Няма такива.

*ж) информацията относно всички предоставени заеми, плащания на социално-битови разходи и гаранции от дружеството или от негови дъщерни дружества или други дружества, които са предмет на консолидация в годишния му финансов отчет, включително данни за оставащата неизплатена част и лихвите;*

Няма такива

#### **15. Информация по отношение на акциите и/или опциите върху акции и/или други схеми за стимулиране въз основа на акции:**

*а) брой на предложените опции върху акции или предоставените акции от дружеството през съответната финансова година и условията, при които са предложени, съответно предоставени;*

Няма такива.

*б) брой на упражнените опции върху акции през съответната финансова година и за всяка от тях, брой на акциите и цената на упражняване на опцията или стойността на лихвата по схемата за стимулиране на база акции към края на финансовата година;*

Няма такива.

*в) брой на неупражнените опции върху акции към края на финансовата година, включително данни относно тяхната цена и дата на упражняване и съществени условия за упражняване на правата;*

Няма такива.

г) всякакви промени в сроковете и условията на съществуващи опции върху акции, приети през финансовата година.

Няма такива.

**16. Годишно изменение на възнаграждението, резултатите на дружеството и на средния размер на възнагражденията на основа пълно работно време на служителите в дружеството, които не са директори, през предходните поне пет финансови години, представени заедно по начин, който да позволява съпоставяне.**

*Данни по отношение на т.16 ще бъдат предоставени в Приложение 1, представляващо неразделна част от настоящия доклад.*

**Програма за прилагане на политиката за възнагражденията за следващата финансова година или за по-дълъг период.**

Дружеството приема да следва залегналите в приетата Политика за възнагражденията на членовете на управителните органи правила относно изплащането възнаграждения за по-дълъг период - до края на мандата. Управляващите считат, че залегналите в политиката критерии за определяне на възнагражденията към настоящия момент са ефективни, с оглед постигнатите финансови резултати през отчетния период. Членовете на СД приемат, че при рязка промяна във финансово стопанските показатели, независимо дали ще бъдат във възходяща или низходяща посока, Програмата за определяне на възнагражденията ще бъде преразгледана и отразените в нея промени ще бъдат приети по надлежен ред.

**Изпълнителен директор:**

**Румен Цонков**

**27 март 2026 г.**

Rumen  
Goranov  
Tsonkov

Digitally signed by  
Rumen Goranov  
Tsonkov  
Date: 2026.03.27  
09:50:11 +02'00'

**И Ар Джи Капитал 3 АДСИЦ**

**Приложение 1 към Доклад за прилагане на политика за възнагражденията**

<i>година</i>	<i>2020 г.</i>	<i>2021 г.</i>	<i>Изменение 2021 г. спрямо 2020 г. %</i>	<i>2022 г.</i>	<i>Изменени е 2022 г. спрямо 2021 г. %</i>	<i>2023 г.</i>	<i>Изменение 2023 г. спрямо 2022 г. %</i>	<i>2024 г.</i>	<i>Изменени е 2024 г. спрямо 2023 г. %</i>	<i>2025 г.</i>	<i>Изменени е 2025 г. спрямо 2024 г. %</i>
Брутно възнаграждение на всички членове на СД за година /без прокуриснт/ /хил. лв./	19	47	147.37%	50	6.38%	56	12.00%	67	19.64%	78	16.42%
Среден размер на възнаграждение на член на СД за година /хил. лв./	6	16	166.67%	17	6.38%	19	14.00%	22	15.79%	26	18.18%
Резултати на дружеството /хил. лв./	(6 063)	35	100.58%	(121)	-445.71%	(105)	-13.22%	(19)	-81.90%	(30)	57.89%
Брутно възнаграждение на основа на пълно работно време на служители в дружеството, които не са директори за година /хил. лв./	2	12	500.00%	12	0.00%	12	0.00%	12	0.00%	12	0.00%
Среден размер на възнаграждение на основа на пълно работно време на служители в дружеството, които не са директори за година /хил. лв./	2	12	500.00%	12	0.00%	12	0.00%	12	0.00%	12	0.00%

**СПРАВКА по чл. 31, ал. 3 от ЗДСИЦДС**

за преобразуване на финансовия резултат по реда на чл. 29, ал. 3 по образец, определен от Заместник-председателя на КФН, ръководещ управление "Надзор на инвестиционната дейност".

**СПРАВКА**  
**по чл. 31, ал. 3 от ЗДСИЦДС**  
**за преобразуване на финансовия резултат по реда на чл. 29, ал. 3.**

**Данни за отчетния период**

Начална дата:	01 януари 2025 г.
Крайна дата:	31 януари 2025 г.
Дата на съставяне:	25 март 2026 г.

**Данни за лицето**

Наименование на лицето:	И Ар Джи Капитал-3
Тип лице:	АДСИЦ
ЕИК:	175113002
Представяващ/и:	Румен Цонков
Начин на представяване:	Изпълнителен директор
Адрес на управление:	гр. София, ул. Брюксел 1
Адрес за кореспонденция:	гр. София, ул. Брюксел 1
Телефон:	946 11 19
Факс:	946 11 19
Е-mail:	<a href="mailto:office@ergcapital-3.bg">office@ergcapital-3.bg</a>
Уеб сайт:	<a href="http://www.ergcapital-3.bg">www.ergcapital-3.bg</a>
Медия:	<a href="http://www.investor.bg">www.investor.bg</a>
Съставител на отчета:	Пенка Георгиева-Хигинс
Длъжност на съставителя:	Упълномощен

## СПРАВКА по чл. 31, ал. 3 от ЗДСИЦД

за преобразуване на финансовия резултат по реда на чл. 29, ал. 3 по образец, определен от Заместник-председателя на КФН, ръководещ управление "Надзор на инвестиционната дейност".

Нормативно изискване	Финансов резултат на И Ар Джи Капитал-3 АДСИЦ за периода: 2025 г.	Стойност в лева
	счетоводна печалба	
	счетоводна загуба	-29 742.59 лв.
чл. 29, ал. 3, т. 1 от ЗДСИЦД	Увеличен/намален с разходите/приходите от последващи оценки на недвижими имоти;	
	увеличение	0.00 лв.
	намаление	0.00 лв.
чл. 29, ал. 3, т. 2 от ЗДСИЦД	Увеличен/намален със загубите/печалбите от сделки по прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти;	
	увеличение	0.00 лв.
	намаление	0.00 лв.
чл. 29, ал. 3, т. 3 от ЗДСИЦД	Увеличен/намален в годината на прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти с положителната/отрицателната разлика между:	
	а) продажната цена на недвижимия имот	
	увеличение	0.00 лв.
	намаление	0.00 лв.
	б) сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му стойност	
	увеличение	0.00 лв.
	намаление	0.00 лв.
чл. 29, ал. 3, т. 4 от ЗДСИЦД	Увеличен/намален със загубите/печалбите от продажби, отчетени в годината на сключване на договори за финансов лизинг;	
	увеличение	0.00 лв.
	намаление	0.00 лв.
чл. 29, ал. 3, т. 5 от ЗДСИЦД	Увеличен/намален в годината на изтичане на срока на договора за финансов лизинг с положителната/отрицателната разлика между:	
	а) прихода от продажбата на недвижимия имот, вписан в началото на срока на договора за финансов лизинг;	
	увеличение	0.00 лв.
	намаление	0.00 лв.
	б) сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му стойност;	
	увеличение	0.00 лв.
	намаление	0.00 лв.
чл. 29, ал. 3, т. 6 от ЗДСИЦД	Намален в годината на извършването им с плащанията за лихви по дългови ценни книжа по чл. 26, ал. 2, т. 1 от ЗДСИЦД и по банкови кредити по чл. 26, ал. 2, т. 2 от ЗДСИЦД, невключени в отчета за всеобхватния доход;	0.00 лв.
чл. 29, ал. 3, т. 7 от ЗДСИЦД	Намален в годината на извършването им с плащанията за погасяване на главници по дългови ценни книжа по чл. 26, ал. 2, т. 1 от ЗДСИЦД и по банкови кредити по чл. 26, ал. 2, т. 2 от ЗДСИЦД;	0.00 лв.
	Сума за разпределяне на дивидент;	-29 742.59 лв.
	Годишен дивидент - не по-малко от 90 на сто от печалбата за финансовата година, определена по реда на ал. 3 и при спазване на изискванията на чл. 247а от Търговския закон.	-26 768.33 лв.
	Чиста стойност на имуществото по чл. 247а, ал. 1 от Търговския закон;	8 296 152.71 лв.
	Капитала на дружеството, фонд "Резервен" и другите фондове, които дружеството е длъжно да образува по закон или устав съгласно чл. 247а, ал. 1 от Търговския закон;	29 977 796.91 лв.
чл. 247а, ал. 3 от ТЗ	Коригиран размер на годишния дивидент, в съответствие с чл. 247а, ал. 3 от Търговския закон: <i>Плащанията на дивидент се извършват до размера на печалбата за съответната година, неразпределената печалба от минали години, частта от фонд "Резервен" и другите фондове на дружеството, надхвърляща определения от закона или устава минимум, намален с непокрытите загуби от предходни години, и отчисленията за фонд "Резервен" и другите фондове, които дружеството е длъжно да образува по закон или устав.</i>	0.00 лв.

## Забележки:

- Клетките, съдържащи счетоводната печалба и увеличение на финансовия резултат, се записват с положителна стойност.
- Клетките, съдържащи счетоводната загуба и намаление на финансовия резултат, се записват с отрицателна стойност.
- В случай, че размерът на годишния дивидент, изискван от чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦД, е коригиран съгласно изискванията на чл. 247а, ал. 3 от ТЗ, е необходимо дружеството да обясни начина, по който е изчислена сумата, съгласно чл. 247а, ал. 3 от ТЗ в следващия уъркшит.

Дата на съставяне: Penka Stoyanova  
Georgieva-  
Higgins  
Съставител: Пенка Георгиева-Хигинс

Digitally signed by Penka Stoyanova Georgieva-Higgins  
Date: 2026.03.27 09:21:48 +02'00'

27.3.2026

Представяващ/и: Румен Цонков

Digitally signed by Rumén Goranov Tsonkov  
Date: 2026.03.27 09:51:18 +02'00'

Образец на декларация по чл. 20 от ЗДСИЦДС

## ДЕКЛАРАЦИЯ

по

чл. 20 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и дружествата за секюритизации

Долуподписаният Румен Горанов Цонков, в качеството ми на член на Съвета на директорите на И Ар Джи Капитал-3 АДСИЦ, ЕИК 175113002, със седалище и адрес на управление: Гр. София, ул. Брюксел 1, с настоящото:

## ДЕКЛАРИРАМ

### 1. Собственик съм на следните недвижими имоти:

Не съм собственик на недвижими имоти

*(посочват се вид на имота, местонахождение, площ, начин на придобиване, размер на частта на декларатора)*

### 2. Имам/нямам задължения в размер над 10 000 лева към физически и/или юридически лица:

Нямам задължения над 10 000 лв. към юридически и/или физически лица /банки/.

*(посочват се име, съответно наименование на лицето/-ата, постоянен адрес, съответно седалище и адрес на управление)*

### 3. Участвам в управителните и/или контролните органи на следните юридически лица:

1. Велграф Асет Мениджмънт АД, ЕИК 201079376, София, бул. Брюксел 1 – Изпълнителен директор и член на Съвета на директорит;
2. Кибул ЕООД, ЕИК 121016121, София, бул. „Брюксел” 1 - Управител
3. Дару Ивнест ЕАД, ЕИК 206865408, София, бул. „Брюксел” 1 – Изпълнителен директор

*(посочва се търговската фирма, ЕИК, седалище и адрес на управление и качество на декларатора в дружеството/-ата)*

### 4. Имам/нямам други назначения на позиции извън АДСИЦ:

1. Велграф Асет Мениджмънт АД, ЕИК 201079376, София, бул. Брюксел 1 – Изпълнителен директор и член на Съвета на директорит;
2. Кибул ЕООД, ЕИК 121016121, София, бул. Брюксел 1 - Управител
3. Дару Ивнест ЕАД, ЕИК 206865408, София, бул. Брюксел 1 – Изпълнителен директор

*(посочват се конкретните позиции, които деклараторът заема)*

**5. Имам/нямат сключени договори за извършване на консултантска или друга дейност срещу възнаграждение:**

Нямат сключени договори за извършване на консултантска или друга дейност срещу възнаграждение.

*(посочват се сключени договори за извършване на консултантска или друга дейност срещу заплащане)*

**6. Участвам/не участвам като съдружник в следните събирателни дружества, командитни дружества и/или дружества с ограничена отговорност:**

Не участвам като съдружник в събирателни дружества, командитни дружества и-или дружества с ограничена отговорност.

*(посочват се търговската фирма, ЕИК, седалище и адрес на управление и участието на декларатора в дружеството)*

**7. Притежавам/не притежавам пряко или непряко участие над 25 на сто от гласовете в общото събрание на: ..... и упражнявам/не упражнявам контрол по смисъл на § 1, т. 13 Допълнителните разпоредби на Закона за публичното предлагане на ценни книжа:**

Не притежавам пряко или непряко участие над 25 на сто от гласовете в общото събрание на дружества и не упражнявам контрол по смисъл на § 1, т. 13 от ДР на ЗППЦК.

*(посочват се търговската фирма, ЕИК, седалище и адрес на управление, съответно размерът на прякото или непряко участие от над 25 на сто от гласовете в общото събрание на дружеството и упражняваният контрол по смисъл на § 1, т. 13 Допълнителните разпоредби на Закона за публичното предлагане на ценни книжа)*

**8. Други съществени делови интереси, които биха оказали влияние върху вземаните от мен решения като член на Съвета на директорите на ..... АДСИЦ.**

Нямат други съществени делови интереси, които биха оказали влияние върху взетите от мен решения като член на Съвета на Директорите на И Ар Джи Капитал-3 АДСИЦ.

Известна ми е наказателната отговорност, която нося съгласно чл. 313, ал. 1 от Наказателния кодекс.

Дата: 27.03.2026  
гр. София

Rumen Goranov  
Tsonkov  
Digitally signed by Rumen  
Goranov Tsonkov  
Date: 2026.03.27 09:52:04  
+02'00'  
Декларатор: .....  
/Румен Горанов Цонков/

## ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До акционерите на „И Ар Джи Капитал - 3“ АДСИЦ

### Доклад относно одита на годишния финансов отчет

#### Мнение

Ние извършихме одит на годишния финансов отчет на „И Ар Джи Капитал - 3“ АДСИЦ (Дружеството), съдържащ отчета за финансовото състояние към 31 декември 2025 г. и отчета за всеобхватния доход, отчета за промените в собствения капитал и отчета за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към годишния финансов отчет, съдържащи и съществена информация за счетоводната политика.

По наше мнение приложеният годишен финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2025 г. и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие със Закона за счетоводството (ЗСч) и МСФО счетоводни стандарти, приети от ЕС.

#### База за изразяване на мнение

Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“. Ние сме независими от Дружеството в съответствие с Международния етичен кодекс на професионалните счетоводители (включително Международни стандарти за независимост) на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС), приложими по отношение на одити на финансовите отчети на предприятия от обществен интерес, заедно с етичните изисквания, приложими по отношение на одити на финансовите отчети на предприятия от обществен интерес в България. Ние също така изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с тези изисквания и Кодекса на СМСЕС. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.

#### Ключови одиторски въпроси

Ключови одиторски въпроси са тези въпроси, които съгласно нашата професионална преценка са били с най-голяма значимост при одита на годишния финансов отчет за текущия период. Тези въпроси са разгледани като част от нашия одит на годишния финансов отчет като цяло и формирането на нашето мнение относно него, като ние не предоставяме отделно мнение относно тези въпроси.

<p><b>Ключов одиторски въпрос</b></p>	<p><b>Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит</b></p>
<p><b>Оценка по справедлива стойност на притежаваните инвестиционни имоти</b></p> <p>Оповестяванията на Дружеството относно <i>Инвестиционните имоти</i>, се съдържат в Пояснение 2., раздел Инвестиционни имоти и Пояснение 4 от приложението към годишния финансов отчет.</p> <p>Инвестиционните имоти, притежавани от дружеството, и платените аванси за покупка на имоти, представляват съществена част (99%) от общата сума на активите на Дружеството, като тяхната справедлива стойност към 31 декември 2025 г. възлиза на 8,325 хил. лв.</p> <p>Оценката по справедлива стойност е сложен процес, свързан с изчисляване на приблизителни оценки, при използване на множество входящи данни, допускания и специфични методи и модели. Поради това, за тези оценки е присъща по-висока степен на несигурност, произтичаща от използването на различни прогнози и предположения с повишена субективност.</p> <p>Ръководството използва услугите на независими сертифицирани оценители, външни за предприятието експерти, за оценяване на справедливата стойност на инвестиционните имоти. Оценките са базирани в максимална степен на пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден недвижим имот. Въпреки това, използването на различни методи, сценарии и допускания относно ценови фактори, експлоатационна годност на имотите, и др. би могло да доведе до значителни различия в оценките за справедлива стойност на имотите.</p> <p>Затова ние сме определили този въпрос</p>	<p><b>В тази област, нашите одиторски процедури, наред с други такива включиха:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Актуализиране на нашето разбиране за процеса на оценяване на инвестиционните имоти и на контролите по мониторинг и приемане на издадените от независимите лицензирани оценители оценителски доклади. Обхождане на процеса.</li> <li>• Преглед на политиките и процедурите, които ръководството прилага през текущата година по отношение на регулярните оценки по справедлива стойност на инвестиционните имоти и проверка на тяхната адекватност и последователно приложение.</li> <li>• Оценка на независимостта, компетентността, капацитета и обективността на външните оценители, наети от дружеството. В допълнение, обсъждане на обхвата на тяхната работа с ръководството и преглеждане условията, при които са били ангажирани.</li> <li>• Сравняване на ключови входящи данни с публично налични пазарни данни и специфичната за дружеството историческа информация за сделки или други факти и обстоятелства, с цел оценка уместността на тези преценки.</li> <li>• Тестване на избрани входящи данни, върху които се основава оценката на инвестиционните имоти, включително прогнозни приходи от наем, заетост, капиталови разходи, включително и преглед и инспекция на подходяща подкрепяща документация за тяхната точност, надеждност и</li> </ul>

като ключов.

пълнота.

- Проучване на предварителните договори за покупко-продажба на новите имоти и последващите им анекси, обсъждане с ръководството за намеренията им относно финализиране на сделките, потвърждаване чрез писма от дружествата-страна по предварителните договори на сумите по авансите, представени като част от инвестиционните имоти на Дружеството.
- Преглеждане и оценка на пълнотата, уместността и адекватността на оповестяванията на дружеството, свързани с оценката на справедливата стойност на инвестиционните имоти.

### **Друга информация, различна от годишния финансов отчет и одиторския доклад върху него**

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от годишен доклад за дейността, декларация за корпоративно управление и доклад за прилагане на политиката за възнагражданията, изготвени от ръководството съгласно Глава седма от Закона за счетоводството, но не включва годишния финансов отчет и нашия одиторски доклад върху него.

Нашето мнение относно годишния финансов отчет не обхваща другата информация и ние не изразяваме каквато и да е форма на заключение за сигурност относно нея, освен ако не е изрично посочено в доклада ни и до степента, до която е посочено.

Във връзка с нашия одит на годишния финансов отчет, нашата отговорност се състои в това да прочетем другата информация и по този начин да преценим дали тази друга информация е в съществено несъответствие с годишния финансов отчет или с нашите познания, придобити по време на одита, или по друг начин изглежда да съдържа съществено неправилно докладване.

В случай че на базата на работата, която сме извършили, ние достигнем до заключение, че е налице съществено неправилно докладване в тази друга информация, от нас се изисква да докладваме този факт.

Нямаме какво да докладваме в това отношение.

## **Отговорности на ръководството и лицата, натоварени с общо управление за годишния финансов отчет**

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този годишен финансов отчет в съответствие със ЗСч и МСФО счетоводни стандарти, приложими в ЕС и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определя като необходима за осигуряване изготвянето на годишен финансов отчет, който не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали се дължат на измама или грешка.

При изготвяне на годишния финансов отчет ръководството носи отговорност за оценяване способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие, оповестявайки, когато това е приложимо, въпроси, свързани с предположението за действащо предприятие и използвайки счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие, освен ако ръководството не възнамерява да ликвидира Дружеството или да преустанови дейността му, или ако ръководството на практика няма друга алтернатива, освен да постъпи по този начин.

Лицата, натоварени с общо управление, носят отговорност за осъществяването на надзор над процеса по финансово отчитане на Дружеството.

## **Отговорности на одитора за одита на годишния финансов отчет**

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали годишният финансов отчет като цяло не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали се дължат на измама или грешка, и да издадем одиторски доклад, който да включва нашето одиторско мнение. Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че одит, извършен в съответствие с МОС, винаги ще разкрива съществено неправилно отчитане, когато такова съществува. Неправилни отчитания могат да възникнат в резултат на измама или грешка и се считат за съществени, ако би могло разумно да се очаква, че те, самостоятелно или като съвкупност, биха могли да окажат влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този годишен финансов отчет.

Като част от одита в съответствие с МОС, ние използваме професионална преценка и запазваме професионален скептицизъм по време на целия одит. Ние също така:

- идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания в годишния финансов отчет, независимо дали се дължат на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено неправилно отчитане, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол.

- получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Дружеството.
- оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството.
- достигаме до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и на базата на получените одиторски доказателства относно това, дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания в годишния финансов отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Дружеството да преустанови функционирането си като действащо предприятие.
- оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на годишния финансов отчет, включително оповестяванията, и дали годишният финансов отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.

Ние комуникираме с лицата, натоварени с общо управление, наред с останалите въпроси, планирания обхват и време на изпълнение на одита и съществените констатации от одита, включително съществени недостатъци във вътрешния контрол, които идентифицираме по време на извършвания от нас одит.

Ние предоставяме също така на лицата, натоварени с общо управление, изявление, че сме изпълнили приложимите етични изисквания във връзка с независимостта и че ще комуникираме с тях всички взаимоотношения и други въпроси, които биха могли разумно да бъдат разглеждани като имащи отношение към независимостта ни, а когато е приложимо, и свързаните с това предпазни мерки.

Сред въпросите, комуникирани с лицата, натоварени с общо управление, ние определяме тези въпроси, които са били с най-голяма значимост при одита на годишния финансов отчет за текущия период и които следователно са ключови въпроси. Ние описваме тези въпроси в нашия одиторски доклад, освен в случаите, в които закон или нормативна уредба възпрепятства публичното оповестяване на информация за този въпрос или когато, в изключително редки случаи, ние решим, че

даден въпрос не следва да бъде комуникиран в нашия доклад, тъй като би могло разумно да се очаква, че неблагоприятните последици от това действие биха надвишили ползите от гледна точка на обществения интерес от тази комуникация.

## Доклад във връзка с други законови и регулаторни изисквания

### *Допълнителни въпроси, които поставят за докладване Законът за счетоводството и Законът за публичното предлагане на ценни книжа*

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него“ по отношение на доклада за дейността, в т.ч. декларацията за корпоративно управление, и доклада за прилагане на политиката за възнагражденията, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискваните по МОС, съгласно „Указания относно нови и разширени одиторски доклади и комуникация от страна на одитора“ на професионалната организация на регистрираните одитори в България, Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС)“. Тези процедури касаят проверки за наличието, както и проверки на формата и съдържанието на тази друга информация с цел да ни подпомогнат във формиране на становище относно това дали другата информация включва оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството и в Закона за публичното предлагане на ценни книжа (чл. 100н, ал. 10 от ЗППЦК във връзка с чл. 100н, ал. 8, т. 3 и 4 от ЗППЦК, както и чл. 100н, ал. 15 от ЗППЦК във връзка с чл. 116в, ал. 1 от ЗППЦК), приложими в България.

### *Становище във връзка с чл. 37, ал. 6 от Закона за счетоводството*

На базата на извършените процедури нашето становище е, че:

- а) Информацията, включена в годишния доклад за дейността за финансовата година, за която е изготвен годишният финансов отчет, съответства на годишния финансов отчет.
- б) Годишният доклад за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството и на чл. 100(н), ал. 7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.
- в) В Декларацията за корпоративно управление за финансовата година, за която е изготвен годишният финансов отчет, е представена изискваната съгласно Глава Седма от Закона за счетоводството и чл. 100(н), ал. 8 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа информация.
- г) Докладът за изпълнение на политиката за възнагражденията за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, е предоставен и отговаря на изискванията, определени в наредбата по чл. 116(в), ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

Становище във връзка с чл. 100(н), ал. 10 във връзка с чл. 100(н), ал. 8, т. 3 и 4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

На база на извършените процедури и на придобитото познаване и разбиране на дейността на предприятието и средата, в която то работи, по наше мнение, описанието на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на предприятието във връзка с процеса на финансово отчитане, което е част от доклада за дейността (като елемент от съдържанието на декларацията за корпоративно управление) и информацията по чл. 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 година относно предложенията за поглъщане, не съдържат случаи на съществено неправилно докладване.

Допълнително докладване относно одита на годишния финансов отчет във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Изявление във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3, б. „б“ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Информация относно сделките със свързани лица е оповестена в Пояснително приложение 10 към годишния финансов отчет. На база на извършените от нас одиторски процедури върху сделките със свързани лица като част от нашия одит на финансовия отчет като цяло, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че сделките със свързани лица не са оповестени в приложения годишен финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2025 г., във всички съществени аспекти, в съответствие с изискванията на МСС 24 „Оповестяване на свързани лица“. Резултатите от нашите одиторски процедури върху сделките със свързани лица са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно годишния финансов отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху сделките със свързани лица.

Изявление във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3, б. „в“ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Нашите отговорности за одит на годишния финансов отчет като цяло, описани в раздела на нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на годишния финансов отчет“, включват оценяване дали годишният финансов отчет представя съществените сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне. На база на извършените от нас одиторски процедури върху съществените сделки, основополагащи за годишния финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2025 г., не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че са налице случаи на съществено недостоверно представяне и оповестяване в съответствие с приложимите изисквания на МСФО счетоводни стандарти, приети от Европейския съюз. Резултатите от нашите одиторски процедури върху съществените за годишния финансов отчет сделки и събития на Дружеството са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно годишния

финансов отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки.

***Докладване за съответствие на електронния формат на финансовия отчет, включен в годишния индивидуален финансов отчет за дейността по чл. 100н, ал.4 от ЗППЦК с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ***

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“, ние изпълнихме процедурите, съгласно „Указания относно изразяване на одиторско мнение във връзка с прилагането на единния европейски електронен формат (ЕЕЕФ) за финансовите отчети на дружества, чиито ценни книжа са допуснати за търгуване на регулиран пазар в Европейския съюз (ЕС) на професионалната организация на регистрираните одитори в България, Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС)“.

Тези процедури касаят проверка на формата и дали четимата от човек част на този електронен формат съответства на одитирания финансов отчет и изразяване на становище по отношение на съответствието на електронния формат на финансовия отчет на „И Ар Джи Капитал - 3“ АДСИЦ за годината, завършваща на 31 декември 2025 година, приложен в електронния файл „485100RL5O0VM53XN446-20251231-BG-SEP“, с изискванията на Делегиран Регламент (ЕС) 2019/815 на Комисията от 17 декември 2018 г. за допълнение на Директива 2004/109/ЕО на Европейския парламент и на Съвета чрез регулаторни технически стандарти за определянето на единния електронен формат за отчитане („Регламент за ЕЕЕФ“).

Въз основа на тези изисквания, електронният формат на финансовия отчет, включен в годишния индивидуален отчет за дейността по чл. 100н, ал. 4 от ЗППЦК, трябва да бъде представен в XHTML формат.

Ръководството на Дружеството е отговорно за прилагането на изискванията на Регламента за ЕЕЕФ при изготвяне на електронния формат на финансовия отчет в XHTML.

Нашето становище е само по отношение на електронния формат на финансовия отчет, приложен в електронния файл „485100RL5O0VM53XN446-20251231-BG-SEP“ и не обхваща другата информация, включена в годишния финансов отчет за дейността по чл. 100н, ал. 4 от ЗППЦК.

На базата на извършените процедури, нашето мнение е, че електронният формат на финансовия отчет на Дружеството за годината, завършваща на 31 декември 2025 година, съдържащ се в приложения електронен файл „485100RL5O0VM53XN446-20251231-BG-SEP“, е изготвен във всички съществени аспекти в съответствие с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ.

**Докладване съгласно чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014 във връзка с изискванията на чл. 59 от Закона за независимия финансов одит**

Съгласно изискванията на Закона за независимия финансов одит във връзка с чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014, ние докладваме допълнително и изложената по-долу информация.

- „Филипов Одитинг“ ООД е назначено за задължителен одитор на годишния финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2025 г. на „И Ар Джи Капитал - 3“ АДСИЦ („Дружеството“) от общото събрание на акционерите с решение от 30 юни 2025 г. Одиторският ангажимент е поет с Писмо за поемане на одиторски ангажимент от 01 септември 2025 г.
- Одитът на годишния финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2025 г. на Дружеството представлява трети пълен непрекъснат ангажимент за задължителен одит на това предприятие, извършен от нас.
- Потвърждаваме, че изразеното от нас одиторско мнение е в съответствие с допълнителния доклад, представен на одитния комитет на Дружеството, съгласно изискванията на чл. 60 от Закона за независимия финансов одит.
- Потвърждаваме, че не сме предоставяли посочените в чл. 64 от Закона за независимия финансов одит забранени услуги извън одита.
- Потвърждаваме, че при извършването на одита сме запазили своята независимост спрямо Дружеството.
- За периода, за който се отнася извършения от нас задължителен одит, освен одита, ние не сме предоставяли други услуги на Дружеството.

„Филипов Одитинг“ ООД, одиторско дружество рег. №168

Велин Филипов  
Регистриран одитор, отговорен за одита

Velin  
Kanchev  
Filipov

Digitally signed  
by Velin  
Kanchev Filipov  
Date: 2026.03.27  
14:56:30 +02'00'

Моника Асенова  
Управител

MONIKA  
IVELINOVA  
ASENOVA

Digitally signed by  
MONIKA  
IVELINOVA  
ASENOVA  
Date: 2026.03.27  
14:58:52 +02'00'

27 март 2026 г.  
гр. София

До  
Акционерите на  
„И Ар Джи Капитал - 3“ АДСИЦ

## ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл. 100н, ал. 4, т.3 от  
Закона за публично предлагане на ценни книжа

Долуподписаните

- ✓ Моника Ивелинова Асенова, в качеството ми на Управител на одиторско дружество „Филипов Одитинг“ ООД, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. „Черни връх“ №65А, ет. 3, оф. 12-13, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписвания под ЕИК 201586174 и в публичния регистър на одиторските дружества съгласно ЗНФОИСУ под регистрационен № 168, и
- ✓ Велин Кънчев Филип, в качеството ми на регистриран одитор, отговорен за одит ангажимента от името на одиторско дружество „Филипов Одитинг“ ООД,

декларираме, че

„Филипов Одитинг“ ООД беше ангажирано да извърши задължителен финансов одит на годишния финансов отчет на „И Ар Джи Капитал - 3“ АДСИЦ за 2025 г., съставен в съответствие със Закона за счетоводството (ЗСч) и МСФО счетоводни стандарти, приети от Европейския съюз (ЕС), общоприето наименование на счетоводната база, дефинирана в т. 8 от ДР на Закона за счетоводството под наименование „Международни счетоводни стандарти“. В резултат на нашия одит ние издадохме одиторски доклад от 27 март 2026 г.

С настоящото удостоверяваме, че както е докладвано в издадения от нас одиторски доклад, относно годишния финансов отчет на „И Ар Джи Капитал - 3“ АДСИЦ за 2025 г., издаден на 27 март 2026 г.:

1. **Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „а“ Одиторско мнение.** По наше мнение, приложеният годишен финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2025 г. и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с МСФО счетоводни стандарти, приети от ЕС (стр. 1 от одиторския доклад).

2. **Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „б“ Информация, отнасяща се до сделките на „И Ар Джи Капитал - 3“ АДСИЦ със свързани лица.** Информация, относно сделките със свързани лица е надлежно оповестена в Пояснително приложение № 10 към годишния финансов отчет. На база на извършените от нас одиторски процедури върху сделките със свързани лица, като част от нашия одит на годишния финансов отчет като цяло, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че сделките със свързани лица не са оповестени в приложения годишен финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2025 г., във всички

съществени аспекти, в съответствие с изискванията на МСС 24 *Оповестяване на свързани лица*. Резултатите от нашите одиторски процедури върху сделките със свързани лица са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение, относно годишния финансов отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху сделките със свързани лица (*стр. 7 от одиторския доклад*).

3. **Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „в“ Информация, относяща се до съществените сделки.** Нашите отговорности за одит на годишния финансов отчет като цяло, описани в раздела на нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на годишния финансов отчет“, включват оценяване дали годишният финансов отчет представя съществените сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне. На база на извършените от нас одиторски процедури върху съществените сделки, основополагащи за годишния финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2025 г., не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че са налице случаи на съществено недостоверно представяне и оповестяване в съответствие с приложимите изисквания на МСФО счетоводни стандарти, приети от ЕС. Резултатите от нашите одиторски процедури върху съществените за годишния финансов отчет сделки и събития на Дружеството са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение, относно годишния финансов отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки (*стр. 7 от одиторския доклад*).

Удостоверяванията, направени с настоящата декларация, следва да се разглеждат единствено и само в контекста на издадения от нас одиторски доклад в резултат на извършения независим финансов одит на годишния финансов отчет на „И Ар Джи Капитал - 3“ АДСИЦ за отчетния период, завършващ на 31 декември 2025 г., с дата 27 март 2026 г. Настоящата декларация е предназначена единствено за посочения по-горе адресат и е изготвена единствено и само в изпълнение на изискванията, които са поставени с **чл. 100н, ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК)** и не следва да се приема като заместваща нашите заключения, съдържащи се в издадения от нас одиторски доклад от 27 март 2026 г. по отношение на въпросите, обхванати от **чл. 100н, ал. 4, т. 3 от ЗППЦК**.

„Филипов Одитинг“ ООД, одиторско дружество рег. №168

Велин Филипов  
Регистриран одитор, отговорен за одита

Velin  
Kanchev  
Filipov

Digitally signed by  
Velin Kanchev  
Filipov  
Date: 2026.03.27  
14:57:10 +02'00'

Моника Асенова,  
Управител

MONIKA  
IVELINOVA  
ASENOVA

Digitally signed  
by MONIKA  
IVELINOVA  
ASENOVA  
Date: 2026.03.27  
14:59:15 +02'00'

27 март 2026 г.  
гр. София