

**МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА
АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВОТО СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ
„И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3”
ЗА ПЕРИОДА 01.01.2020 г. – 31.12.2020 г.**

27 Януари 2021 г.

ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

„И Ар Джи Капитал – 3” АДСИЦ („И Ар Джи-3” или „Дружеството”) е акционерно дружеството със специална инвестиционна цел, чиято дейност е регламентирана от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел („ЗДСИЦ”) и подзаконовите нормативни актове по приложението му. Дружеството набира средства чрез издаване на ценни книжа и инвестира набраните средства в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти). Дружеството е вписано в търговския регистър при СГС с решение от 13.07.2006 г. През 2007 г. Дружеството получи лиценз от Комисията за финансов надзор („КФН”) за дружество със специална инвестиционна цел. Същата година Дружеството увеличи капитала си с 50%.

ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА ПРЕЗ ПЕРИОДА 01.01 – 31.12.2020 Г.

На 24.06.2020 г. беше проведено редовно Общо събрание на акционерите („ОСА”) на Дружеството, на което ОСА взе решения, както следва: (1) прие докладите на Съвета на директорите, на Одитния комитет и на регистрирания одитор, (2) одобри финансовия отчет на Дружеството за 2019 г., (3) избра „АФА” ООД за одитор на Дружеството за 2020 г. 4) освободи всички членове на Съвета на Директорите от отговорност за дейността си през 2019 г. 5) удължи срока на съществуване на Дружеството до 31.12.2023 г. 6) прие се изменение на Устава на Дружеството във връзка с промяната на срока. Промените в Устава във връзка с това са одобрени от Комисията за финансов надзор с Решение № 535-ДСИЦ от 21.07.2020 г. Протоколът от ОСА е наличен на страницата на Дружеството – www.ergcapital-3.bg в раздел „Информация за инвеститорите”.

На 28.07.2020 г. Дружеството подписа предварителен договор за продажба на недвижим имот в град София. На 02.09.2020г. Дружеството финализира продажбата с продажната цена на имота в размер на 5,100 хил. евро, без ДДС.

На 11.09.2020г. Дружеството предсрочно погаси изцяло издадения от дружеството облигационен заем с ISIN код: BG2100002125, заедно с дължимата лихва.

На 29.10.2020 на БФБ-София АД, трима акционери, всеки поотделно приживаващ повече от 5% от акциите с право на глас на И Ар Джи Капитал-3 АДСИЦ, са продали общо 1 326 709 броя акции на дружеството, представляващи 63,18% от капитала на дружеството. На 29.10.2020, купувач е купил на БФБ-София АД 1 666 340 броя акции с право на глас от капитала на И Ар Джи Капитал-3 АДСИЦ, представляващи 79,35% от капитала на дружеството. На същата дата членове на Съвета на директорите на дружеството са продали на БФБ-София АД 24 450 броя акции с право на глас на И Ар Джи Капитал-3 АДСИЦ, представляващи 1,16% от капитала на дружеството, така акционер със значително участие стана Велграф Асет Мениджмънт АД.

На 16.11.2020 г. след края на работния ден, в И Ар Джи Капитал – 3 АДСИЦ бе получено уведомление по чл. 151, ал. 3 от ЗППЦК, придружено от проект за търгово предложение по чл. 149, ал. 1 и ал. 6 от ЗППЦК за закупуване на акциите на останалите акционери на И Ар Джи Капитал – 3 АДСИЦ от Велграф Асет Мениджмънт АД

На 04.12.2020г. г-н Преслав Живков бе назначен за Директор за връзки с инвеститорите на И Ар Джи Капитал-3 АДСИЦ.

На 08.12.2020 г. беше проведено извънредно Общо събрание на акционерите („ОСА”) на Дружеството, на което ОСА взе решения, както следва: (1) освобождава от длъжност настоящите членове на Съвета на директорите – Константин Петков, Боян Икономов и Станислава Куюмджиева, и назначава нови членове на Съвета на директорите – Румен Цонков, Цветелина Пеева, Красимир Димитров; (2) освобождава от длъжност настоящите членове на Одитния комитет – Емилия Карадочева Константин Петков и Венета Илиева, и назначава нови членове на Одитния комитет – Йорданка Флорева, Цветослав Славеев и Павел Павлов; (3) одобрява Споразумение от 29.10.2020 г. за прекратяване по взаимно съгласие на договорните отношения с обслужващото дружество Български Америкън Мениджмънт Къмпани „ЕООД; (4) избира и назначава Актив Сървисиз ЕООД, ЕИК 200199440, като ново обслужващо дружество на И АрДжи-3; (5) променя адреса на управление на дружеството от гр. София, ул. Шипка 3, на гр. София, бул. Брюксел 1; (6) приема Изменения в чл. 2 на Устава относно адреса на управление на дружеството. Промените в Устава във връзка с това са одобрени от Комисията за финансов надзор с Решение № 881-ДСИЦ от 01.12.2020 г. Протоколът от ОСА е наличен на страницата на Дружеството – www.ergcapital-3.bg в раздел „Информация за инвеститорите”.

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.

Ликвидност

Към 31.12.2020 г. Дружеството разполага с равностойността на 4,393 хил.лв. по сметки в банки и други текущи активи в размер на 3 хил. лв. Текущите пасиви на дружеството са в размер на 14 хил. лв.

На 11.09.2020 г. Дружеството изцяло предплати остатъчната главница по втората облигационна емисия, или сума в размер на 1.156 хил. евро (2,261 хил. лв.), заедно с начислената лихва в размер на 1,009 хил. евро (1,973 хил. лв.).

Към 31.12.2020 г. Дружеството няма остатъчни облигационни задължения.

Капиталови ресурси

Към датата на този доклад, И Ар Джи-3 разполага със собствен капитал в размер на 8,536 хил. лева, който считаме, че е достатъчен за финансиране на текущите проекти на Дружеството.

За всеки от проектите Дружеството разглежда алтернативата за изграждане и отдаване под наем на търговски площи спрямо евентуална продажба на парцела. В случаите, когато Дружеството предпочете алтернативата за изграждане и отдаване под наем поради това, че по преценка на ръководството тя е по-добра за акционерите на Дружеството, Дружеството ще прави значителни капиталови разходи за строителство, които то планира да финансира с банкови кредити.

Придобиване на имоти

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. Финализирането на сделката ще се осъществи през 2021 г.

Продажби на имоти

През септември 2020 г. Дружеството продаде инвестиционния си имот в гр. София за обща продажна цена в размер на 5,100 хил. евро, без ДДС. Сумата е получена изцяло.

Договори за наем

През периода 01.01- 31.12.2020 г. Дружеството няма отдадени под наем инвестиционни имоти.

Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти

През отчетния период Дружеството не е извършвало съществени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти.

Договори за кредит

През периода 01.01- 31.12.2020 г. Дружеството не е сключвало договори за кредит.

Оперативни резултати

За периода 01.01 – 31.12.2020 г. Дружеството реализира загуба в размер на 6,063 хил.лв.

През периода 01 Януари – 31 декември 2020 г. няма реализирани приходи.

Основните разходи за периода са разходи за лихви – 255 хил.лв, и оперативни разходи – 3,514 хил.лв. Към 31 декември 2020 г. Ръководството обезцени инвестиционен имот Бургас до неговата възстановима стойност като призна загуба от обезценка в отчета за всеобхватния доход в размер на 2,294 хил.лв.

Основни рискове и несигурности

С оглед плановите на Дружеството и икономическата ситуация в страната, Дружество продължава да преговаря с потенциални наематели или купувачи за реализиране на собствените на Дружеството имоти. Основната несигурност продължава да касае въпросът кога и при какви условия ще бъде постигнато споразумение за даден имот, което да има характер на твърд ангажимент за преговарящите страни.

Също така, в резултат на пандемията на вируса КОВИД-19 може да се очаква сериозно забавяне на глобалната икономика, респективно спад в инвестиционната активност в сферата на недвижимите имоти, което ще има съществен неблагоприятен ефект върху дейността, оперативните резултати и финансовото състояние на Дружеството.

Важни събития, настъпили след датата на финансовите отчети

Не са настъпили съществени събития след 31.12.2020 г., които биха могли да имат негативен ефект върху финансовите и оперативни резултати на Дружеството, с изключение на описаните в настоящия документ.

Научноизследователска и развойна дейност

И Ар Джи - 3 развива дейността си в сектора на недвижимите имоти и не се занимава с научноизследователска и развойна дейност.

Използване на финансови инструменти

Към 31 декември 2020 г. Дружеството няма остатъчни облигационни задължения.

На 11.09.2020 г. Дружеството изцяло предплати остатъчната главница по втората облигационна емисия, или сума в размер на 1.156 хил. евро (2,261 хил. лв.), заедно с начислената лихва в размер на 1,009 хил. евро (1,973 хил. лв.).

Клонове

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

КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ

Дружеството е приело Програма за добро корпоративно управление („ПДКУ“) през 2007 г. Дейностите на Дружеството и на Съвета на директорите са съобразени с ПДКУ и с Националния кодекс за корпоративно управление, след неговото одобряване от КФН.

Сключени големи сделки със свързани лица

"Свързани лица" са лицата, когато едното е в състояние да контролира другото или да упражнява върху него значително влияние при вземане на финансови решения и решения относно дейността, в съответствие с приложимите счетоводни стандарти.

1. Сделки между свързани лица, сключени през отчетния период, които са повлияли съществено на финансовото състояние или резултатите от дейността през този период

Балансите по сделки със свързани лица и съответните разходи и приходи към 31.12.2020 г. изразени в хил. лв. са както следва:

| <u>Свързани лица</u> | <u>31.12.2020 г.</u> |
|--|----------------------|
| Дългови ценни книжа – главница (ФАБ)* | - |
| Задължения за лихви по дългови книжа, нетно от разсрочени разходи по сделката – ФАБ* | - |
| Разходи за лихви по дългови ценни книжа по ефективен лихвен процент – ФАБ* | 255 |
| Разходи за възнаграждение на Съвета на Директорите | 14 |

* Към 11.09.2020 г. - датата на крайното погасяване на остатъчната главница и лихва по облигацията, ФАБ е единствен облигационер.

Към 31 декември 2020 г. няма сключени сделки с новият акционер със значително влияние Велграф Асет Мениджмънт АД.

2. Промени в сключени сделки със свързани лица, оповестени в предишен период, които имат съществено въздействие върху финансовото състояние или резултатите от дейността през този период

През периода 01.01.- 31.12.2020 г. няма промени в сключени сделки със свързани лица.

