

ГОДИШЕН ДОКЛАД НА РЪКОВОДСТВОТО ЗА ДЕЙНОСТТА НА АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 3 ЗА 2020 Г.

30 март 2021 г.

“И Ар Джи Капитал – 3” АДСИЦ („И Ар Джи – 3” или „Дружеството”) е българско акционерно дружество със специална инвестиционна цел, чиято дейност е регламентирана от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел („ЗДСИЦ”), до 16 март 2021 г. и от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация след 16 март 2021 г. и подзаконовите нормативни актове по приложението му. Дружеството набира средства чрез издаване на ценни книжа и инвестира набраните средства в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти).

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%.

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 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 02.09.2020 г. Дружеството финализира продажбата с продажната цена на имота в размер на 5,100 хил. евро, без ДДС.

На 11.09.2020 г. 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 притежаващ 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 същата дата членове на Съвета на директорите на дружеството също 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. Други дребни акционери също са продали акциите си на 29.10.2020, при което първоначално придобитият пакет акции на БФБ-София АД от новия собственик обхваща 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. Така акционер с контролиращо 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 04.12.2020 г. 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 Българският 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.

Изложението по-долу съдържа някои коментари относно важни аспекти от дейността на Дружеството през 2020 г.:

1. Ликвидност

Към 31 Декември 2020 г. Дружеството разполага с пари и парични еквиваленти на стойност 4,393 хиляди лева и други текущи активи в размер на 3 хиляди лева. Текущите пасиви са в размер на 14 хиляди лева.

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.

2. Капиталови ресурси

Към 31 Декември 2020 г. Дружеството разполага със собствен капитал в размер на 8,536 хиляди лева. Капиталът е изцяло внесен и въпреки натрупаните загуби през периодите 2008 - 2020 г. е достатъчен за финансиране на дейността на Дружеството. На този етап И Ар Джи - 3 не планира нови увеличения на капитала.

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. 41 от Наредба № 2 на КФН)

Към 31.12.2020 г. Дружеството притежава един недвижим имот – „Имот Бургас Ритейл“.

Имот Бургас Ритейл представлява земя с площ 24,966 кв. м. (24,956 кв. м. съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри), намираща се в близост до бул. „Тодор Александров“, който е една от основните пътни артерии в гр. Бургас. Парцелът се състои от два урегулирани имота: 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. Имотът е разчистен от сгради и строителни отпадъци. Според действащия план за регулация и застрояване имотът попада в зона З/Смф1, което според съществуващите нормативи позволява коефициент за интензивност на застрояване до 2.5 и съответно изграждане на сгради в имота с обща разгърната застроена площ до 60 000 кв.м.

Придобивания и продажби на недвижими имоти през 2020 г.

На 15.12.2020 г. Дружеството подписа предварителен договор за покупка на недвижим имот в землището на град Куклен, област Пловдив. На 18.12.2020 г. беше направено плащане към продавача на договорения аванс. Финализирането на сделката ще се осъществи през 2021 г.

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, сключени през 2020 г.

През 2020 г. Дружеството не е сключвало договори за наем.

Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти през 2020 г.

През 2020 г. И Ар Джи - 3 не е извършвало строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти, които притежава.

3. Оперативни резултати

Дружеството приключи 2020 г. със загуба за годината в размер на 6,063 хиляди лева.

През 2020 г. реализираните Приходи на дружеството са от продажбата на имот в гр. София в размер на 9,975 хил. лв. Балансовата стойност на продадения имот е в размер на 12,715 хил. лв., а съответните разходи по продажбата са в размер на 366 хил. лв.

През 2020 г. основните разходи са за лихви в размер на 255 хил. лв., оперативни разходи в размер на 408 хил. лв.

Към 31 декември 2020 г. Ръководството обезцени инвестиционен имот до неговата възстановима стойност като призна загуба от обезценка в отчета за всеобхватния доход в размер на 2,294 хил.лв.

ИЗБРАНИ ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ФИНАНСОВО-СЧЕТОВОДЕН АНАЛИЗ НА ПРЕДПРИЯТИЕТО

1.Показатели за рентабилност		2020		2019		Разлика
		суми (хил. лв)	размер коеф.	суми (хил. лв)	размер коеф.	
Коефициент на рентабилност на приходите от продажби	финансов резултат, след данъци нетен размер на прих. от продажби	(6,063)	0.00	(2,452)	0.00	0.00
Коефициент на рентабилност на собствения капитал	финансов резултат собствен капитал	(6,063) 8,536	-0.71	(2,452) 14,599	-0.17	-0.54
Коефициент на рентабилност на пасивите	финансов резултат пасиви	(6,063) 14	-433,07	(2,452) 3,991	-0.61	-432,46
Коефициент на капитализация на активите	финансов резултат сума на актива	(6,063) 8,550	-0,71	(2,452) 18,590	-0.13	-0.58
2 Показатели за ефективност						
Коефициент на ефективност на разходите	приходи разходи	0.00 6,063	0.00	0.00 2,452	0.00	0.00
Коефициент на ефективност на приходите	разходи приходи	6,063 0.00	0.00	2,452 0.00	0.00	0.00

3 Показатели за ликвидност

Коефициент на обща	краткотрайни активи	4,616	330.00	747	149.40	164.60
ликвидност	краткосрочни задължения	14		5		
Коефициент на бърза	кратк.вземания+кратк. инв.+парични средства	4,616	330.00	747	149.40	164.60
ликвидност	краткосрочни задължения	14		5		
Коефициент на незабавна	кратк.вземания+парични средства	4,616	330.00	747	149.40	164.60
ликвидност	текущи задължения	14		5		
Коефициент на абсолютна	парични средства	4,393	313.79	741	148.20	165.59
ликвидност	текущи задължения	14		5		

4 Показатели за финансова автономност

Коефициент на финансова	собствен капитал	8,536	609.71	14,599	3.66	606.06
автономност	пасиви	14		3,991		
Коефициент на задлъжнялост	пасиви	14	0.00	3,991	0.27	-0.27
	собствен капитал	8,536		14,599		

5 Коефициент на рентабилността на СК

Коефициент на рентабилността на СК	Балансова печалба/загуба	(6,063)	-0.71	(2,452)	-0.17	-0.54
	СК	8,536		14,599		
Коефициент на рентабилността на активите	Финансов резултат преди данъци	(6,063)	-0.71	(2,452)	-0.13	-0.58
	БС на активите	8,550		18,590		

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 2020 г. се наблюдава запазване на тенденциите на пазара на недвижими имоти в България, което вероятно ще продължи през 2021 г., като не се очаква ръст в цените на притежаваните от Дружеството имоти.

В резултат на пандемията на вируса КОВИД-19 може да се очаква сериозно забавяне на глобалната икономика, респективно възможен е спад в инвестиционната активност в сферата на недвижимите имоти, независимо от запазените тенденции на пазара през 2020 година, което може да има съществен неблагоприятен ефект върху дейността, оперативните резултати и финансовото състояние на Дружеството в бъдеще. Към датата на този доклад, доколкото обзримостта на продължителността на пандемията не е предвидим, не може да се направи количествена оценка на този неблагоприятен ефект.

5. Важни събития, настъпили след датата на Финансовите отчети

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

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

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

6. Очаквано развитие и планове за 2021 г.

Стратегическият план за дейността на „И Ар Джи Капитал - 3“ АД СИЦ 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“ АД СИЦ 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“ АД СИЦ 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“ АД СИЦ е сключило предварителен договор и е извършило авансово частично плащане в размер на 1 320 хил. лв. с ДДС за придобиване на инвестиционния имот, като споразумението за окончателното финализиране на сделката и прехвърлянето на собствеността е до края на август 2021 г. Самото изграждане и пускане в експлоатация на логистичния център се предвижда да приключи до края на 2022 г.;
- развитие на дейността по секюритизация на недвижими имоти при структуриране на нов портфейл на дружеството със специална инвестиционна цел в нови проекти, които ще осигурят доходност съгласно целите отговарящи на предмета на дейност, заложи в Устава на дружеството и специфичните нормативни изисквания на ЗДСИЦДС;
- диверсификация на портфейла с инвестиции в имоти с различно предназначение и локация;
- реализиране на капиталови печалби чрез изгодни условия за покупка, относително краткосрочно държане и последваща продажба;
- повишаване на възвращаемостта на собствения капитал, чрез умело използване на външно финансиране при реализацията на проектите.

7. 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.

8. 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.).

9. Клонове

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

10. 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.

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

11.1. Съгласно изискванията на чл. 41, ал. 1 т. 6 от Наредба №2 ви предоставяме следната информация: И Ар Джи Капитал – 3 АДСИЦ не притежава акции или дялове от обслужващото дружество – Български Америкън Мениджмънт Къмпани ЕООД, което е било обслужващо дружество до 8.12.2020 г, както и не притежава дялове и в Актив Сървисиз ЕООД, което е новото одобрено от КФН обслужващо дружество, считано от 16.12.2020 г..

11.2. Съгласно изискванията на чл. 41, ал. 1, т. 7 от Наредба № 2 от 17.09.2003 г. Ви представяме следната допълнителна информация:

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

Към 31.12.2020 г. Дружеството няма сключени договори за наем.

Б) Информация за продажба или покупка на нов актив на стойност, надвишаваща с 5% стойността на секюритизираните активи след датата на изготвяне на годишния финансов отчет:

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

През декември 2020 г. Дружеството сключи Предварителен договор за закупуване на имот находящ се в землището на гр. 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

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%

11.3. Съгласно изискванията на чл. 41, ал. 1, т. 8 от Наредба № 2 от 17.09.2003 г. Дружеството няма секюритизирани вземания.

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

Към 31 Декември 2020 г. 49% от активите на И Ар Джи Капитал-3 АДСИЦ са инвестиционни имоти придобити в резултат на дейността на дружеството по чл.5, ал.1, т. 2 от ЗДСИЦДС. Останалите 51% от активите са налични парични средства в резултат на покупко-продажбата на инвестиционния имот в гр. София.

11.5. Съгласно изискванията на чл. 31 ал. 1 т. 3, във връзка с чл. 5, ал. 8 от ЗДСИЦДС, Ви предоставяме следната информация:

През 2020 г. Дружеството няма реализирани други приходи от дейността си извън прихода от продажбата на инвестиционния си имот в София.

11.6. 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:

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 Декември 2020 г. Дружеството няма остатъчни облигационни задължения.

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:

Няма.

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

Няма

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

Няма.

11.7. 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.

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

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

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

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

КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ

Дружеството е приело Програма за добро корпоративно управление („ПДКУ“) през 2007 г. През 2020 г., дейностите на Дружеството и на Съвета на директорите са съобразени с ПДКУ и с Националния кодекс за корпоративно управление, след неговото одобряване от КФН.

Изложението по-долу съдържа допълнителна информация за акционерния капитал на Дружеството и корпоративното му управление, като в допълнение и на основание чл.100н, ал.7 и ал.8 от ЗППЦК Ръководството на Дружеството декларира следното във връзка с корпоративното управление на Дружеството:

1. Дружеството спазва по целесъобразност Националния кодекс за корпоративно управление одобрен от Заместник – председателя на КФН, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност“. Дружеството спазва по целесъобразност препоръките на Кодекса съдържащи се в глава първа до пета, доколкото те са приложими към същността, структурата и дейността на Дружеството (*примерно по глава първа, Дружеството може да приложи само препоръките касаещи едностепенната система на управление*), с изключенията посочени по-долу;

2. В допълнение на Националния кодекс за корпоративно управление, Дружеството е приело и спазва собствена Програма за добро корпоративно управление, която може да бъде намерена на сайта на Дружеството;

3. Към настоящия момент Дружеството не се придържа към следните препоръки на Националния кодекс за корпоративно управление:

- Председателят на Съвета на директорите на Дружеството не е независимия директор, като функцията на председател се упражнява от Цветелина Пеева, тъй като тя разполага с най-богат опит в сферата на управление и продажби на недвижимите имоти.
- Дружеството не е определило в устройствените си актове броя на дружествата, в които членовете на Съвета на директорите могат да заемат ръководни позиции, тъй като такова ограничение не е необходимо с оглед правната форма и дейността на Дружеството. Като дружество със специална инвестиционна цел, И Ар Джи Капитал – 3 АДСИЦ не може да осъществява пряко дейностите по експлоатация и поддръжка на придобитите недвижими имоти, а възлага това на обслужващото си дружество. 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 отговорят както на краткосрочните, така и на средносрочните и дългосрочни цели и интереси на Дружеството; (iii) Дружеството да има възможност да наема професионалисти, които да участват в управлението на Дружеството, както същевременно се избягват възможните конфликти на интереси между Дружеството и неговите директори.

4. Относно описанието на основните характеристики на системите за вътрешен контрол на риска на емитента във връзка с процеса на финансово отчитане: както е посочено и по-долу в настоящия доклад Дружеството не разполага с обособено звено за осъществяване на вътрешен контрол. Тази функция се изпълнява от Одитния комитет. Част от контролните дейности на Одитния комитет включват преглед на тримесечните финансови отчети и свързаните с тях пояснения за точност, пълнота и спазване на подходящите счетоводни принципи, преди публикуването им; преглед на финансовата политика на Дружеството; преглед на адекватността на счетоводното и финансово обслужване; наблюдаване работата на регистрирания независим одитор и др. Примерен резултат за ефикасността на системата за вътрешен контрол е навременното изготвяне, разкриване и публикуване на финансовите отчети на Дружеството пред Комисията за финансов надзор, банка-довереник, регулирания пазар и обществеността. Дружеството има набор от вътрешни политики и правила за управление на риска – в това число счетоводната му политика, представена в Поясненията към Финансовите отчети. Част от системите за вътрешен контрол и управление на риска е и провеждане на срещи със специалистите ангажирани от обслужващото дружество. Управлението на риска е свързано и с полагане на усилия за и предприемането на действия по ранното, доколкото това е възможно, прогнозиране, идентифициране и контролиране на рисковете.

5. Относно информация по член 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане: Такава информация, доколкото е приложима за Дружеството, може да бъде намерена по-долу в т.4 Контролиращи акционери, т.9 Ограничения върху правото на глас, т. 11 Назначаване и освобождаване на членовете на Съвета на директорите. Изменения и допълнения на Устава и т. 12. Правомощия на Съвета на директорите. В допълнение на горното на 29.10.2020 на БФБ-София АД, трима акционери, всеки поотделно притежаващ 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 същата дата членове на Съвета на директорите на дружеството също 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. Други дребни акционери също са продали акциите си на 29.10.2020, при което първоначално придобитият пакет акции на БФБ-София АД от новия собственик обхваща 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. Така акционер с контролиращо 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

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.

В Дружеството ние изграждаме на 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 11 към Наредба № 2 на КФН)

Към 31 Декември 2020 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 2020 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 2019 г.	2,100,000	2,100
31 Декември 2020 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 варанти, 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 (точка 2, Приложение 11 към Наредба № 2 на КФН)

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 3, Приложение 11 към Наредба № 2 на КФН)

В таблицата по-долу са посочени данни, доколкото са известни на Дружеството, за акционерите, които притежават пряко или непряко 5% или повече процента от капитала на Дружеството:

Акционер	Брой акции/Права на глас към 31.12.2020	% от правата на глас в капитала към 31.12.2020
Велграф Асет Мениджмънт АД	1,651,407 / 1,756,407	83.64%

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 4, Приложение 11 към Наредба № 2 на КФН)

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

Към 31.12.2020 г. Контролиращо участие има акционера Велграф Асет Мениджмънт АД с 83,64% 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 2020 г. членовете на СД са получили възнаграждение от И АР Джи – 3 в размер на 19 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 31.12.2020 г. няма директори на Дружеството, които да притежават акции от капитала.

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

7.1. Румен Цонков (към датата на този документ)

- 7.1.1. Не участва в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник;
- 7.1.2. Не притежава повече от 25% от капитала на търговски дружества.
- 7.1.3. Участва като директор/член на съвет в управлението на следните дружества:
 - "Кибул" ЕООД – Управител;
 - „Велграф Асет Мениджмънт АД – Изпълнителен директор.

7.2. Цветелина Пеева (към датата на този документ)

- 7.2.1. Не участва в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник
- 7.2.2. Не притежава повече от 25% от капитала на търговски дружества.
- 7.2.3. Участва като директор/член на съвет в управлението на следните дружества:
 - „Велграф Асет Мениджмънт” АД – Член на СД
 - „ Ай Ти Системс Консулт” ЕООД - Управител

7.3. Красимир Димитров (към датата на този документ)

- 7.3.1. Не участва в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник;
- 7.3.2. Притежава повече от 25% от капитала на следните дружества:
 - „Адамит Груп” ООД - 50%
 - „Джи Трейд 2004” ООД – 46%

8. Конфликти на интереси

През 2020 г. никой от Директорите не е сключвал договори с Дружеството извън обичайната му дейност и при условия, които се отклоняват от пазарните.

9. Ограничения върху правото на глас (точка 6, Приложение 11 към Наредба № 2 на КФН)

Доколкото е известно на Дружеството не съществуват ограничения върху правото на глас. Може да възникне едно ограничение по закон, касаещо гласуването на определени сделки със заинтересовани лица според чл. 114 от ЗППЦК.

10. Ограничителни споразумения между акционерите (точка 7, Приложение 11 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.

11. Назначаване и освобождаване на членовете на Съвета на директорите. Изменения и допълнения на Устава (точка 8, Приложение 11 към Наредба № 2 на КФН)

Уставът на Дружеството предвижда едностепенна система на управление, която се състои от Съвет на директорите. Членовете на Съвета на директорите могат да бъдат както физически, така и юридически лица.

Съвет на директорите

Законът и Уставът на Дружеството предвиждат Съветът на директорите да се състои най-малко от три и не повече от седем лица. Членовете на Съвета на директорите се избират и освобождават с решение на Общото събрание на акционерите, прието с гласовете на 3/4 от представените на събранието акции. Според българското законодателство най-малко една трета от членовете на Съвета на директорите трябва да са независими лица (т.е. (а) да не са служители на Дружеството; (б) да не са акционери, притежаващи пряко или чрез свързани лица 25% и повече от гласовете в Общото събрание на Дружеството или свързани с Дружеството лица; (в) да не са лица в трайни търговски отношения с Дружеството; (г) да не са членове на управителен съвет, прокуристи, или служители на фирма, попадаща в (б) и (в); или (д) да не са лица, свързани с друг член на Съвета на директорите на Дружеството.

Уставът на Дружеството предвижда, че кворум от най-малко половината от всички членове на Съвета на директорите е необходим за провеждането на валидно заседание и вземане на решения. Решенията на Съвета на директорите се приемат с обикновено мнозинство, освен ако не е предвидено друго в Устава на Дружеството или закона.

Съветът на директорите упълномощава Изпълнителния директор да представлява Дружеството и да отговаря за оперативната му дейност.

Членовете на Съвета на директорите могат да бъдат преизбирани неограничено, както и да бъдат освобождавани по всяко време от Общото събрание на акционерите. Член на Съвета на директорите може да подаде оставка и да изиска да бъде заличен от Търговския регистър като член на Съвета, като даде писмено предизвестие, адресирано до Дружеството.

На 08.12.2020 г. беше проведено извънредно Общо събрание на акционерите („ОСА“) на Дружеството, на което ОСА взе решение, 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.

Изменения и допълнения на Устава

Уставът на Дружеството предвижда решението за извършване на изменения и допълнения в Устава да бъде одобрено от 3/4 от акционерите с право на глас, присъстващи на Общото събрание на акционерите. КФН има право да издава възбрани или инструкции и заповеди, в случай че някое от решенията на Общото събрание на акционерите, или на Съвета на директорите на Дружеството е обявено за незаконно. КФН може да издаде такава заповед, ако решението на Съвета на Директорите е вредно за интересите на акционерите или на други инвеститори.

Измененията и допълненията на Устава на Дружеството влизат в сила от датата на вписване на решението в Търговския регистър.

На 08.12.2020 г. беше проведено извънредно Общо събрание на акционерите („ОСА“) на Дружеството, на което ОСА взе решение, за промяна на адреса на управление на дружеството от гр. София, ул. Шипка 3, на гр. София, бул. Брюксел 1, с което се изменя 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“.

12. Правомощия на Съвета на директорите (точка 9, Приложение 11 към Наредба № 2 на КФН)

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:
 - (a) 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
 - (b) 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

13. Съществени договори на Дружеството, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на Дружеството (точка 10, Приложение 11 към Наредба № 2 на КФН)

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.

14. 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 (точка 11, Приложение 11 към Наредба № 2 на КФН)

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 10 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 2020 г. реализираните Приходи на дружеството са от продажбата на имот в гр. София в размер на 9,975 хил. лв. Балансовата стойност на продаденият имот е в размер на 12,715 хил. лв., а съответните разходи по продажбата са в размер на 366 хил. лв.

През 2020 г. общата сума на разходи са в размер на 2,957 хил. лв от които 8,62% представляват лихви и разходи по облигационния заем с падеж 21 Февруари 2021 г. и 7,74% представляват разходи за обслужващото дружество.

Към 31 декември 2020 г. Ръководството обезцени инвестиционен имот до неговата възстановима стойност като призна загуба от обезценка в отчета за всеобхватния доход в размер на 2,294 хил.лв.

3. Съществени сделки за дейността през 2020 г.

Виж Придобивания и продажби на недвижими имоти през 2020 г. и Договори за наем, сключени през 2020 г. по-горе.

Освен посочените в тези секции сделки, Дружеството не е сключвало други от съществено значение за дейността му през 2020 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 2020 г.

5. Необичайни събития със значително влияние върху дейността

През 2020 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

Всички задбалансови активи и пасиви са оповестени в Пояснения 4, 8 и 9 към Финансовите отчети.

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

И Ар Джи – 3 има една регистрирана облигационна емисия - информацията, за която е представена в този доклад и в Пояснение 8 към Финансовите отчети.

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 2020 г. Дружеството не е сключвало такива сделки.

10. Използване на средства от извършена нова емисия ценни книжа

През 2020 г. Дружеството не е издавало нова емисия ценни книжа.

11. Сравнение на финансовите резултати с публикувани прогнози

И Ар Джи – 3 не публикува прогнози за финансовите си резултати.

12. Управление на финансовите ресурси и задълженията. Рискове и мерки.

Политиката за управление на финансовите ресурси на И Ар Джи – 3 е адекватна и Дружеството има достатъчно ресурси, за да обслужва задълженията си и да финансира дейността си. По-подробна информация се съдържа в раздели 1. *Ликвидност* и 2. *Капиталови ресурси* по-горе.

13. Инвестиционни намерения и тяхното финансиране

Информацията се съдържа в раздел 7. *Очаквано развитие и планове за 2021 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 – 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 (точка 16, Приложение 10 към Наредба № 2 на КФН)

През 2020 г. са направени следните промени в състава на Съвета на директорите на Дружеството: На 08.12.2020 г. беше проведено извънредно Общо събрание на акционерите („ОСА“) на Дружеството, на което ОСА взе решение, 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; Протоколът от ОСА е наличен на страницата на Дружеството – www.ergcapital-3.bg в раздел „Информация за инвеститорите“.

17. Възнаграждение на членовете на Съвета на директорите

Членовете на Съвета на директорите са получили брутно възнаграждение от И Ар Джи – 3 за 2020 г. в размер на 19 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 е информирано за отправено търгово предложение от страна на акционера „Веглграф Асет Мениджмънт“ АД, което би могло да доведе до промени в притежавания относителен дял на акциите на настоящи акционери.

Дружеството не е информирано за други 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

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. За цялата 2020 г. на регулиран пазар на БФБ АД са изтърговани 2 108 065 бр. акции от регистрираният капитал на публичното дружество, чрез 87 сделки.

Големият обем сделки е свързан с придобиване на дялово участие от страна на „Велграф Асет Мениджмънт“ АД в края на октомври - началото на ноември равняващо се на 79.40 % от капитала на „И Ар Джи Капитал - 3“ АДСИЦ, чрез покупката на регулиран пазар на 1 667 360 акции на цена от 4.30 лева за акция. Предшестващата търговия до този момент с акции на дружеството се характеризира с ниска ликвидност, спорадични сделки и несъществен оборот – 4 443 изтърговани акции, при цена в широк диапазон от 1.30 лв. до 3.20 лв. за акция и обем от 9 хил. лева за период януари – октомври 2020 г.

За същия период търговията на БФБ АД на регулиран пазар възлиза на 235 958 хил. лв. общо при изтърговани над 257 740 хил. броя лота в близо 45.5 хил. броя сделки. От тях финансовите инструменти от Сегмент за дружества със специална инвестиционна цел на БФБ генерират над 43 877 хил. лв. оборот при прехвърлени 13 744 хил. броя лота в 6 162 броя сделки.

След множеството сделки в края на октомври 2020 г. по придобиването на мажоритарният пакет акции на „И Ар Джи Капитал - 3“ АДСИЦ от страна на „Велграф Асет Мениджмънт“ АД ликвидността в търговията с акции на дружеството със специална инвестиционна цел продължава да се подобрява – последващо до края на годината е реализиран 1 945 хил. лв. оборот с горепосочената емисия в ценови диапазон 4.30 лв. до 4.70 лв. за акция. Последната сделка от емисията за 2020 г. е била на 23.12.2020 г. при цена 4.70 лева.

.....
Румен Цонков
Изпълнителен директор

