МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА
АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВОТО СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ
„И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3"
ЗА ПЕРИОДА 01.01.2025 г. – 30.09.2025 г.

23 октомври 2025 г.

ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

"И Ар Джи Капитал – 3" АДСИЦ („И Ар Джи – 3" или „Дружеството") е българско акционерно дружество със специална инвестиционна цел, чиято дейност е регламентирана от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел 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 N584/25.04.2007 г. И Ар Джи – 3 получи лиценз от Комисията за финансов надзор („КФН") за дружество със специална инвестиционна цел. Същата година Дружеството увеличи капитала си с 50%.
Дружеството е вписано в търговския регистър при СГС с решение от 13.07.2006 г.

ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА ПРЕЗ ПЕРИОДА 01.01 – 30.09.2025 Г.

През периода 01.01.-30.09.2025 г. са настъпили следните събития за оповестяване:

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 проверения 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) освобождане от отговорност членовете на СД за дейността им през 2024 г.; 8) избор на регистриран одитор за 2025 г.

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

Ликвидност

Към 30.09.2025 г. Дружеството разполага с равностойността на 17 хил. лв. по сметки в банки и други активи в размер на 1 хил. лв. Текущите пасиви на дружеството са в размер на 22 хил. лв.
Дружеството няма облигационни и банкови задължения.

Капиталови ресурси

Към датата на този доклад, И Ар Джи-3 разполага със собствен капитал в размер на 8,321 хил. лева, който считаме, че е достатъчен за финансиране на текущите проекти на Дружеството.
За всеки от проектите Дружеството разглежда алтернативата за изграждане и отдаване под наем на търговски площи спрямо евентуална продажба на парцела. В случаите, когато Дружеството предпочете алтернативата за изграждане и отдаване под наем поради това, че по преценка на ръководството тя е по-добра за акционерите на Дружеството, Дружеството ще прави значителни капиталови разходи за строителство, които то планира да финансира с издаването на нова облигационна емисия.

Придобиване на имоти

През периода 01.01. – 30.09.2025 г. Дружеството няма извършени действия по придобиване на инвестиционни имоти.
Към 30.09.2025 г. е в процес на придобиване на четири недвижими имота, като всяка от сделките, след сключени допълнителни споразумения се очаква да се приключат до края на 2025 г. За четирите недвижими имота има сключени Предварителни договори за покупко-продажба и съответните авансови суми са заплатени към продавачите.

Продажби на имоти

През периода 01.01. – 30.09.2025 г. Дружеството няма извършени продажби на инвестиционни имоти.

Договори за наем

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

Договори за кредит

През периода 01.01. – 30.09.2025 г. Дружеството не е сключвало договори за кредит.

Оперативни резултати

За периода 01.01. – 30.09.2025 г. Дружеството реализира загуба в размер на 5 хил. лв.
През периода 01.01. – 30.09.2025 г. реализираните приходи са в размер на 95 хил. лв.
Основните разходи за периода са за оперативни разходи – 100 хил. лв.

Основни рискове и несигурности

С оглед плановете на Дружеството и икономическата ситуация в страната, Дружество продължава да преговаря с потенциални наематели или купувачи за реализиране на собствените на Дружеството имоти.

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 отчетния период се наблюдава запазване на тенденциите на пазара на недвижими имоти в България, като се очаква ръст в цените на притежаваните от Дружеството имоти.

Важни събития, настъпили след датата на финансовите отчети

Не са настъпили съществени събития след 30.09.2025 г., които биха могли да имат негативен ефект върху финансовите и оперативни резултати на Дружеството, с изключение на описаните в настоящия документ.

Въпроси свързани с климата и екологията

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

Научноизследователска и развойна дейност

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

Използване на финансови инструменти

Към 30.09.2025 г. Дружеството няма облигационни и/или банкови задължения.

Клонове

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

Обратно изкупуване на акции

За разлика от другите публични компании, дружествата със специална инвестиционна цел не могат да изкупуват обратно собствените си акции при условията на чл. 111, ал. (5) от Закона за публично предлагане на ценни книжа („ЗППЦК”), Следователно, съгласно закона, И Ар Джи - 3 не може да изкупува или притежава собствени акции и Дружеството никога не е търгувало със собствени акции.

КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ

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

Сключени големи сделки със свързани лица

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

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

Балансите по сделки със свързани лица и съответните разходи и приходи към 30.09.2025 г. изразени в хил. лв. са както следва:

Свързани лица	**30.09.2025 г.**
Разходи за възнаграждение на Съвета на Директорите	58
Приходи от наем Велгарф Асет Мениджмънт АД	95

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.- 30.09.2025 г. няма промени в сключени сделки със свързани лица.

Rumen Goranov Tsonkov

Digitally signed by Rumen Goranov Tsonkov
Date: 2025.10.23 10:58:20 +03'00'

.....

Румен Горанов Цонков
Изпълнителен директор