

**И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3 АДСИЦ**

ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ,  
ИЗГОТВЕНИ В СЪОТВЕТСТВИЕ С  
МЕЖДУНАРОДНИТЕ СТАНДАРТИ  
ЗА ФИНАНСОВО ОТЧИТАНЕ  
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2021 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 2021 г.

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

	Пояснения	2021	2020
<b>Приходи</b>			
Продажби на инвестиционни имоти	4	-	9,975
Балансова стойност на инвестиционните имоти	4	-	(12,715)
Разходи по продажбите	4	-	(366)
Възстановяване на загуба от обезценка	4	161	-
		<b>161</b>	<b>(3,106)</b>
<b>Разходи</b>			
Оперативни разходи	3	(126)	(408)
Разходи за лихви	8	-	(255)
Загуба от обезценка на инвестиционни имоти	4	-	(2,294)
<b>Общо разходи</b>		<b>(126)</b>	<b>(2,957)</b>
<b>Печалба/ (Загуба) за годината</b>		<b>35</b>	<b>(6,063)</b>
<b>Други компоненти на всеобхватния доход за годината</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Общо всеобхватен доход за годината</b>		<b>35</b>	<b>(6,063)</b>
<b>Печалба/(Загуба) на акция - основна и с намалена стойност</b>	<b>10</b>	<b>0.02</b>	<b>(2.89)</b>

Тези финансови отчети са одобрени от Съвета на директорите на 28.03.2022 г.

**Rumen Goranov  
Tsonkov**

Digitally signed by Rumen Goranov Tsonkov  
 DN: sn=Tsonkov, dc=qualified-natural-ca,  
 cn=Rumen Goranov Tsonkov,  
 givenName=Rumen, email=r.tsonkov@gmail.com,  
 c=BG, l=gr.Sofia,  
 serialNumber=PNOBG-6712136788, o=E R G  
 CAPITAL 3 ADSITS, 2.5.4.97=NTRBG-175113002  
 Date: 2022.03.28 11:49:44 +03'00'

Румен Горанов Цонков  
 Изпълнителен Директор

Digitally signed by Penka Stoyanova  
 Georgieva-Higgins  
 Date: 2022.03.28 10:42:27 EEST

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

**Valia  
Iordanova  
Iordanova**

Digitally signed by  
 Valia Iordanova  
 Iordanova  
 Date: 2022.03.29  
 15:05:31 +03'00'

*Финансов отчет, върху който сме издали одиторски доклад  
 АФА ООД, рег. № 015  
 Валя Йорданова Йорданова  
 Управител*

**NADIA  
DIMITROV  
A VIACHKA**

Digitally signed by  
 NADIA  
 DIMITROVA  
 VIACHKA  
 Date: 2022.03.29  
 15:10:02 +03'00'

*Надя Димитрова Вячка  
 Регистриран одитор, отговорен за одита*

Поясненията към тези финансови отчети от 5 до 19 страница са неразделна част от отчетите.

И АР ДЖИ Капитал – 3 АДСИЦ  
 ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ  
 КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2021 г.

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

	Пояснения	2021	2020
<b>АКТИВИ</b>			
Парични средства и парични еквиваленти	5	249	4,393
Други активи	6	2	223
Инвестиционни имоти	4	8,325	3,934
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>		<b>8,576</b>	<b>8,550</b>
<b>ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>			
<b>ПАСИВИ</b>			
Други пасиви	7	5	14
<b>Общо пасиви</b>		<b>5</b>	<b>14</b>
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>			
Основен капитал	9	2,100	2,100
Премии по емисии		8,941	8,941
Фонд "Резервен"		18,937	18,937
Натрупани загуби		(21,407)	(21,442)
<b>Общо собствен капитал</b>		<b>8,571</b>	<b>8,536</b>
<b>ОБЩО ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>		<b>8,576</b>	<b>8,550</b>

Тези финансови отчети са одобрени от Съвета на директорите на 28.03.2022 г.

**Rumen Goranov  
Tsonkov**

Digitally signed by Rumen Goranov Tsonkov  
 DN: sn=Tsonkov, dc=qualified-natural-ca,  
 cn=Rumen Goranov Tsonkov,  
 givenName=Rumen,  
 email=r.tsonkov@gmail.com, c=BG, l=gr.Sofia,  
 serialNumber=PNOBG-6712136788, o=E R G  
 CAPITAL 3 ADSITS, 2.5.4.97=NTRBG-175113002  
 Date: 2022.03.28 11:50:33 +03'00'

Румен Горанов Цонков  
 Изпълнителен Директор

Digitally signed by Penka Stoyanova Georgieva-  
 Higgins  
 Date: 2022.03.28 10:43:13 EEST

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

**Valia  
Iordanova  
Iordanova**

Digitally signed by  
 Valia Iordanova  
 Iordanova  
 Date: 2022.03.29  
 15:06:17 +03'00'

Финансов отчет, върху който сме издали одиторски доклад  
 АФА ООД, рег. № 015  
 Валя Йорданова Йорданова  
 Управител

**NADIA  
DIMITROV  
A VIACHKA**

Digitally signed by  
 NADIA DIMITROVA  
 VIACHKA  
 Date: 2022.03.29  
 15:10:54 +03'00'

Надя Димитрова Вяичка  
 Регистриран одитор, отговорен за одита

Поясненията към тези финансови отчети от 5 до 19 страница са неразделна част от отчетите.

И АР ДЖИ Капитал – З АДСИЦ  
 ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ  
 ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2021 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 2020 г.</b>	<b>2,100</b>	<b>8,941</b>	<b>18,937</b>	<b>(15,379)</b>	<b>14,599</b>
Общ всеобхватен доход за годината, в т.ч.	-	-	-	(6,063)	<b>(6,063)</b>
- загуба за годината	-	-	-	(6,063)	(6,063)
<b>31 Декември 2020 г.</b>	<b>2,100</b>	<b>8,941</b>	<b>18,937</b>	<b>(21,442)</b>	<b>8,536</b>
Общ всеобхватен доход за годината, в т.ч.	-	-	-	35	<b>35</b>
- печалба за годината	-	-	-	35	35
<b>31 Декември 2021 г.</b>	<b>2,100</b>	<b>8,941</b>	<b>18,937</b>	<b>(21,407)</b>	<b>8,571</b>

Тези финансови отчети са одобрени от Съвета на директорите на 28.03.2022 г.

**Rumen Goranov  
Tsonkov**

Digitally signed by Rumen Goranov Tsonkov  
 DN: sn=Tsonkov, dc=qualified-natural-ca,  
 cn=Rumen Goranov Tsonkov,  
 givenName=Rumen,  
 email=r.tsonkov@gmail.com, c=BG, l=gr.Sofia,  
 serialNumber=PNOBG-6712136788, o=E R G  
 CAPITAL 3 ADSITS, 2.5.4.97=NTRBG-175113002  
 Date: 2022.03.28 11:51:16 +03'00'

Румен Горанов Цонков  
 Изпълнителен Директор

Digitally signed by Penka Stoyanova Georgieva-  
 Higgins  
 Date: 2022.03.28 10:43:41 EEST

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

**Valia  
Iordanova  
Iordanova**

Digitally signed by  
 Valia Iordanova  
 Iordanova  
 Date: 2022.03.29  
 15:06:59 +03'00'

**Финансов отчет, върху който сме издали одиторски доклад  
 АФА ООД, рег. № 015  
 Валя Йорданова Йорданова  
 Управител**

**NADIA  
DIMITROV  
A VIACHKA**

Digitally signed  
 by NADIA  
 DIMITROVA  
 VIACHKA  
 Date: 2022.03.29  
 15:13:05 +03'00'

**Надя Димитрова Вяичка  
 Регистриран одитор, отговорен за одита**

И АР ДЖИ Капитал – 3 АДСИЦ  
 ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ  
 ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2021 г.

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

	Пояснения	2021	2020
<b>ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ</b>			
<b>Финансов резултат – Печалба / (Загуба)</b>		<b>35</b>	<b>(6,063)</b>
<b>Корекции с цел приравняване на финансовия резултат за годината към нетния паричен поток от оперативна дейност:</b>			
(Възстановяване на обезценка)/Загуба от обезценка и продажба на инвестиционни имоти		(161)	5,034
(Намаление)/Увеличение на задължения за лихви по дългови ценни книжа		-	(1,744)
Оперативни парични потоци свързани с инвестиционни имоти, в т.ч.		(4,391)	8,875
- продажби на инвестиционни имоти		-	9,975
- аванси за покупки на инвестиционни имоти		(4,230)	(1,100)
(Намаление)/увеличение на други (пасиви)/активи		212	(208)
<b>Нетен паричен поток (използван за)/от оперативна дейност</b>		<b>(4,144)</b>	<b>5,894</b>
<b>ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ</b>			
Плащания по дългови ценни книжа, нетно от амортизация на разсрочени разходи	8	-	(2,242)
<b>Нетен паричен поток използван за финансова дейност</b>		<b>-</b>	<b>(2,242)</b>
<b>НЕТНО (НАМАЛЕНИЕ)/УВЕЛИЧЕНИЕ НА ПАРИЧНИТЕ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИТЕ ЕКВИВАЛЕНТИ</b>		<b>(4,144)</b>	<b>3,652</b>
<b>Парични средства и парични еквиваленти в началото на годината</b>	<b>5</b>	<b>4,393</b>	<b>741</b>
<b>Парични средства и парични еквиваленти в края на годината</b>	<b>5</b>	<b>249</b>	<b>4,393</b>
<b>Допълнителна информация за паричните потоци:</b>			
Платени разходи по дългови ценни книжа		-	7

Тези финансови отчети са одобрени от Съвета на директорите на 28.03.2022 г.

**Rumen Goranov Tsonkov**

Digitally signed by Rumen Goranov Tsonkov  
 DN: sn=Tsonkov, dc=qualified-natural-ca, cn=Rumen Goranov Tsonkov, givenName=Rumen, email=r.tsonkov@gmail.com, c=BG, l=gr.Sofia, serialNumber=PN08G-6712136788, o=E R G CAPITAL 3 ADSITS, 2.5.4.97-NTR8G-175113002  
 Date: 2022.03.28 11:51:59 +03'00'

Румен Горанов Цонков  
 Изпълнителен Директор

Digitally signed by Penka Stoyanova Georgieva-Higgins  
 Date: 2022.03.28 10:44:15 EEST

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

Valia Iordanova Iordanova  
 Digitally signed by Valia Iordanova Iordanova  
 Date: 2022.03.29 15:08:22 +03'00'

**Финансов отчет, върху който сме издали одиторски доклад**  
**АФА ООД, рег. № 015**  
**Валя Йорданова Йорданова**  
**Управител**

NADIA DIMITROVA VIACHKA  
 Digitally signed by NADIA DIMITROVA VIACHKA  
 Date: 2022.03.29 15:14:08 +03'00'

**Надя Димитрова Вяичка**  
**Регистриран одитор, отговорен за одита**

Поясненията към тези финансови отчети от 5 до 19 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.

До 29.10.2020 г. Фондация Америка за България притежава пряко 49.37% от дела на капитала на Дружеството (значително участие).

В резултат на борсова сделка с акции на 29.10.2020 г. „Велграф Асет Мениджмънт“ АД, с ЕИК 201079376 придобива 1,666,340 (един милион шестстотин шестдесет и шест хиляди триста и четиридесет) броя безналични поименни акции от капитала на "И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 3" АДСИЦ, представляващи 79.35% от капитала на "И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 3" АДСИЦ.

Към 31.12.2021 г. Велграф Асет Мениджмънт АД притежава пряко 88.29% 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 до 16 март 2021 г. и от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация след 16 март 2021 г., 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), която е Обединена Българска Банка 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 2021 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 N 584/25.04.2007 г. И Ар Джи Капитал – 3 получи лиценз от Комисията за финансов надзор („КФН“) за дружество със специална инвестиционна цел.

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

### ***Ефекти от разпространение на пандемията от COVID-19***

В началото на 2020 г. Световната здравна организация обяви пандемия относно разпространението на COVID-19, в резултат на което се предприеха редица ограничителни мерки в световен мащаб. Това важно събитие оказва съществено влияние върху стопанската среда във всички страни и съответно, състоянието, дейността и перспективите на множество бизнеси, вкл. до нарушаване на нормалната икономическа дейност почти на всички стопански субекти в България и до различни финансови и нефинансови последици за бизнеса и населението.

#### ***Влияние върху дейността и финансовото състояние на Дружеството***

Дружеството оперира като акционерно дружество със специална инвестиционна цел, което инвестира набраните парични средства в недвижими имоти. Нормалното функциониране на този сектор, главно в частта му на имоти с офисно предназначение отдавани под наем, беше частично засегнат от наложените ограничителни мерки, което не повлия на И Ар Джи Капитал доколкото не притежава имоти отдадени под наем.

През 2020 г. в извънредната епидемиологична обстановка Дружеството успя да реализира продажба на два собствени имота. COVID-19 пандемията се отрази върху възможностите на дружеството да постигне по-добри

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

ценови условия при продажбата. Въпреки отчетената загуба в резултат на продажбата дружеството генерира достатъчно парични средства, за да погаси напълно задължението си по дълговите ценни книжа. Както и да сключи предварителен договор за покупка на нов инвестиционен имот за 2 млн. лв., от които Дружеството плати аванс към 31.12.2020 г. в размер на 1,100 х. лв.

През 2021 г. Дружеството сключи още три предварителни договора за покупка на имоти, и към 31.12.2021 г. е платило аванси в размер на 5,330 х. лв. Към 31 декември 2021 г. дружеството разполага с парични средства, в размер на 249 х. лв.

Дружеството приключва 2021 г. все още на етап предварителни договори и платени аванси и не е приключило окончателното придобиване на авансираните имоти, което е свързано с организационни приоритети (виж по-долу).

#### *Предприети мерки и действия*

За предотвратяване на евентуално негативно влияние и ефекти на пандемията върху дейността на Дружеството и финансовото му положение, ръководството е направило анализ:

- Дружеството не е ползвало държавни облекчения и помощи предоставени във връзка с пандемията от COVID-19.
- Ликвидността на дружеството е добра, като на този етап е обезпечена с парични средства.

Ръководството на дружеството продължава текущо да следи за поява на рискове и респективно за негативни последици от пандемията в бъдеще. На този етап не са установени такива индикатори, които да водят до преустановяване на дейността на дружеството, нито се планира такова, както и не са идентифицирани значителни обстоятелства, които биха наложили такива мерки или рестриктивни действия на ръководството.

#### *Ефекти върху елементите на финансовия отчет*

Ръководството на дружеството не е идентифицирало области във финансовия отчет, върху които пандемията да има пряко и съществено отражение и ефекти, включително по отношение на оценката на отделните активи и пасиви.

#### **Важни организационни процеси през 2021 г.**

Към края на отчетния период, предварителните договори за покупка на имоти не са станали окончателни, предвид важни организационни процеси, които протекоха през изминалата 2021-ва година. Тези процеси бяха свързани с:

а/ Дейностите свързани с процедурата по отправянето на Търгово предложение от страна на мажоритарния акционер в „И Ар Джи Капитал-3“ АДСИЦ „Велграф Асет Мениджмънт“ АД и законовите срокове по одобрението и реализацията на Търговото предложение, съгласно чл. 149 ал.1 и ал. 2 от ЗППЦК

б/ Дейностите свързани със законната процедура по промяна на Устава на Дружеството в съответствие с новите изисквания на чл.15 ал. 1 от ЗДСИЦЗДС, както и законната процедура по одобрението му от КФН и в последствие свикването и провеждането на ОС на акционерите за приемане на измененията в Устава.

Предвид на важноста на гореописаните събития спрямо правилното и законосъобразно функциониране на Дружеството, Съветът на директорите прецени, че от първостепенно значение е приключването на законовите процедури, преди каквито и да било други важни действия свързани с оперативната работа на „И Ар Джи Капитал-3“ АДСИЦ

Дружеството разполага с достатъчно по обем парични средства, за да посреща оперативните си ликвидни нужди.

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

### **База за изготвяне**

Дружеството изготвя и представя финансовите си отчети на база на Международните стандарти за финансови отчети (“МСФО”), 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 2021 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).



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

#### Стандарти, които са влезли в сила за годината

През 2021 г. Дружеството прие всички нови и преработени МСФО от СМСС, одобрени от ЕС, които са в сила за 2021 г. и които имат отношение към дейността на Дружеството.

От възприемането на тези стандарти и/или тълкувания, в сила за годишни периоди започващи на 1 януари 2021 г., не са настъпили промени в счетоводната политика на дружеството и промени в класификацията или оценката на отделни отчетни обекти и операции.

Новите и/или променените стандарти и тълкувания включват:

- Промени в МСФО 16 Лизинг (в сила за годишни периоди от 01.06.2020 г., приети от ЕК).  
*С тези промени се въвежда практическа целесъобразна мярка, на база, на която всеки лизингополучател може да избере да не преценява дали дадена отстъпка (облекчение) по лизинг, възникнала само като пряка последица от пандемията COVID-19, е изменение на лизинговия договор.*
- Промени в МСФО 9 Финансови инструменти, МСС 39 Финансови инструменти: признаване и оповестяване, МСФО 7 Финансови инструменти: оповестяване, МСФО 4 Застрахователни договори и МСФО 16 Лизинг вързани с Фаза 2 от реформата на базовите лихвени проценти (в сила за годишни периоди от 01.01.2021 г., приети от ЕК).  
*Промените в стандартите, свързани с Фаза 2 от реформата на базовите лихвени проценти предоставят основно две практически облекчения: а) при определяне и оценка на промени в договорени парични потоци от финансови активи и пасиви и лизингови задължения – като промените в базовите лихвени проценти се отчетат чрез актуализиране на ефективния лихвен процент; и б) при отчитането на хеджиращи отношения – като се позволи промяна (преразглеждане) в определянето на хеджиращото отношение и на оценката на хеджиращия обект на база парични потоци, поради и в резултат на заместването на прилаганите базови лихвени проценти с други алтернативи.*
- Промени в МСФО 4 Застрахователни договори (в сила за годишни периоди от 01.01.2021 г., приети от ЕК).  
*Промените дават право на предприятия, извършващи предимно застрахователна дейност да отложат датата на влизане в сила на МСФО 9 Финансови инструменти от 1 януари 2021 г. на 1 януари 2023 г., вместо това тези предприятия могат да продължат да прилагат МСС 39 Финансови инструменти: признаване и оценяване.*
- Промени в МСФО 16 Лизинг (в сила за годишни периоди от 01.04.2021 г., приети от ЕК).  
*С тези промени се: а) позволява практическата целесъобразна мярка за COVID-19, свързана с отстъпки в наема, да се приложи от лизингополучателя за отстъпки в наема, за които всяко намаление на лизинговите плащания засяга само плащанията, първоначално дължими на или преди 30 юни 2022 г. (вместо само плащания дължими на или преди 30 юни 2021); б) изисква прилагането на промяната да се отрази от лизингополучателя ретроспективно, като ефектите се признаят кумулативно като корекция на началното салдо на неразпределената печалба (или друг компонент на собствения капитал, ако е подходящо) в началото на годишния отчетен период, през който лизингополучателят прилага за първи път промяната; и в) уточнява, че лизингополучателят не е задължен да оповестява информацията, която се изисква от МСС 8, параграф 28 (е), за отчетния период, през който лизингополучателят е приложил промяната за първи път.*

Към датата на издаване за одобряване на този финансов отчет са издадени, но не са все още в сила за годишни периоди, започващи на 1 януари 2021 г., няколко нови стандарти и разяснения, както и променени стандарти и разяснения, които не са били приети за по-ранно приложение от дружеството. От тях ръководството е преценило, че следните биха могли да имат потенциален ефект в бъдеще върху счетоводната политика и класификацията и стойностите на отчетни обекти във финансовите отчети на дружеството за следващи периоди, а именно:

- Промени в МСС 1 Представяне на финансови отчети и Изложение за практика 2 (в сила за годишни периоди от 01.01.2023 г., не са приети от ЕК).  
*Промените: а) налагат оповестяване на съществена информация за счетоводните политики вместо на значимите счетоводни политики. б) обясняват как предприятията могат да идентифицират съществена информация относно счетоводните политики и да дават примери кога информация за счетоводните политики е вероятно да бъде съществена; в) поясняват, че информацията за счетоводните политики може да бъде съществена, поради своята същност, дори и когато съответните суми са несъществени; г) поясняват, че информацията за счетоводните политики е съществена, ако е необходима на потребителите на финансовите отчети на предприятието за*

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

*разбирането на друга съществена информация във финансовите отчети; и д) поясняват, че ако предприятието оповестява несъществена информация за счетоводните политики, това не следва да води до прикриване на съществена информация за счетоводните политики.*

- Промени в МСС 1 Представяне на финансови отчети (в сила за годишни периоди от 01.01.2023 г., не приети от ЕК).

*Тези промени са насочени към критериите на класифицирането на задълженията като текущи и нетекущи. Според тях предприятието класифицира задълженията си като текущи или нетекущи в зависимост от правата, които съществуват в края на отчетния период и не се влияе от вероятността дали то ще упражни правото си да отложи уреждането на задълженията. Промените уточняват, че под „уреждане“ на задължения се има предвид прехвърлянето на трета страна на парични средства, инструменти на собствения капитал, други активи или услуги. Класификацията не се отнася за деривативите в конвертируеми пасиви, които сами по себе си са инструменти на собствения капитал.*

Допълнително, за посочените по-долу нови стандарти, променени стандарти и приети тълкувания, които са издадени, но все още не са в сила за годишни периоди започващи на 1 януари 2021 г., ръководството е преценило, че следните не биха имали потенциален ефект за промени в счетоводната политика, класификацията и стойностите на отчетни обекти във финансовите отчети на дружеството, а именно:

- Промени в МСС 16 Имоти, машини и съоръжения (в сила за годишни периоди от 01.01.2022 г., приети от ЕК).
- Промени в МСС 37 Провизии, условни пасиви и условни активи (в сила за годишни периоди от 01.01.2022 г., приети от ЕК).
- Промени в МСФО 3 Бизнес комбинации (в сила за годишни периоди от 01.01.2022 г., приети от ЕК).
- Годишни подобрения в МСФО 2018-2020 в МСФО 1 Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане, МСФО 9 Финансови инструменти, Илюстративен пример 13 към МСФО 16 Лизинг и МСС 41 Земеделие (в сила за годишни периоди от 01.01.2022 г., приети от ЕК).
- МСС 12 Данъци върху дохода (в сила за годишни периоди от 01.01.2023 г., не е приет от ЕК).
- Подобрения на МСФО 17 Застрахователни договори (в сила за годишни периоди от 01.01.2023 г., не са приети от ЕК).
- МСФО 17 Застрахователни договори (в сила за годишни периоди от 01.01.2023 г., приет от ЕК).
- МСФО 10 (променен) – Консолидирани финансови отчети и МСС 28 (променен) – Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия – относно продажби или апорт на активи между инвеститор и негови асоциирани или съвместни предприятия (с отложена ефективна дата на влизане в сила, подлежаща на определяне от СМСС).

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.

#### **Действащо предприятие**

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 следващи отчетни периоди и няма реална заплаха то да изпадне в неплатежоспособност или несъстоятелност. Ръководството на дружеството няма нито намерение, нито необходимост да го ликвидира или то значително да 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 - 3 АДСИЦ 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

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

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 капитал или облигационен заем) за приключване до края на 2022 г. сделките по придобиване на инвестиционни имоти по сключените предварителни договори и впоследствие развитие на проектите.

През 2021 г. е направена промяна – дружеството вече е без ограничен срок на съществуване. ОСА е взело решение за овластяване на СД за действия по увеличаване на капитала до 20 млн. лв. и за издаване на облигации до 30 млн. лв.

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 2021 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**

Инвестиционен имот е имот (земя или сграда или части от сграда, или и двете), държан с цел отдаване под наем при условия на оперативен лизинг или за увеличаване на стойността на капитала, или и за двете, в съответствие с Подобренията в МСФО. Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по себестойност. Себестойността включва покупната цена и всякакви преки разходи, директно свързани с покупката, включително данъци и такси по прехвърляне на имота и други разходи по сделката. За всички нови инвестиции, започнати след 1 Януари 2009 г. разходите по заеми, директно свързани с придобиване, строителство и разработване се капитализират в себестойността на инвестиционния имот, в съответствие с измененията на МСС 23 Разходи по заеми. Разходите за строителство се капитализират в себестойността на всеки етап на завършеност. Разходите за разработване на инвестиционните имоти се капитализират при завършване на съответната услуга. Амортизацията на сгради се начислява от момента, в който те са на разположение за употреба и се начислява по линейния метод на база определения полезен живот на активите.

След първоначалното признаване, инвестиционните имоти се отчитат съгласно модела на себестойността - себестойност минус натрупани амортизации и всякакви натрупани загуби от обезценка на актива определени от ръководството. Балансовите стойности на инвестиционните имоти подлежат на преглед за обезценка, когато са налице събития или промени в обстоятелствата, които показват, че балансовата стойност би могла да се отличава трайно от възстановимата им стойност. Ако са налице такива индикатори, че приблизително определената възстановима стойност е по-ниска от тяхната балансова стойност, то последната се изписва до възстановимата

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

стойност на активите. Възстановимата стойност на инвестиционните имоти е по-високата от двете: справедлива стойност без разходи за продажба или стойност в употреба. За определянето на стойността при употреба на активите бъдещите парични потоци се дисконтират до тяхната настояща стойност като се прилага дисконтова норма, която отразява текущите пазарни условия и оценки на времевата стойност на парите и рисковете, специфични за съответния актив. Загубите от обезценка се отчитат към статията "Обезценка на инвестиционни имоти" в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината). В случаите, при които в хода на прегледа за обезценка, се установи, че даден актив е възстановил стойността си, отчетената в предходни периоди загуба от обезценка се признава в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината). Увеличената вследствие на възстановяване на загуба от обезценка балансова стойност на актива не превишава балансовата стойност, такава, каквато би била (след приспадане на амортизацията), в случай че в предходни години не е била признавана загуба от обезценка за съответния актив.

Допълнително и 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).

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.

#### **Дългови ценни книжа**

Дълговите ценни книжа представляват емисия обезпечени облигации, която е призната първоначално по справедлива стойност, намалена с разходите по сделката. Впоследствие емисията се оценява по амортизирана стойност, като всяка разлика между нетните парични потоци и остатъчната стойност се признава в отчета за всеобхватния доход по метода на ефективния лихвен процент за срока на пасива.

#### **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 5).

#### **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 пораздат 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

### Признаване на разходи за лихви

Разходите за лихви за всички лихвоносни инструменти се признават в отчета за всеобхватния доход по метода на ефективния лихвен процент. Разходите за лихви включват лихви и разходи по дългови ценни книжа.

### 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 2021 г. и 2020 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 ЗДСИЦ 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 2021-ва година, Дружеството не отчита влияние на тези въпроси свързани с климата, което би оказало каквото и да е въздействие върху индивидуалния отчет за 2021 година и би налагало обявяването на допълнителна информация свързана с отделните стандарти на МСФО, съгласно параграф 112(с) на МСС1.

#### *Съществени преценки и несигурност на оценките*

„И Ар Джи Капитал З“ 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 са 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 съответствие с МСФО 36.

### 3. Оперативни разходи

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Професионални услуги	45	249
Възнаграждения на членовете на Съвета на директорите	47	19
Общи и административни разходи	34	140
<b>Общо</b>	<b>126</b>	<b>408</b>

Поясненията към тези финансови отчети от 5 до 19 страница са неразделна част от отчетите.

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

В групата на професионалните услуги, включените начислени разходи за годината за одит по закон са в размер на 10 х. лв. (2020 г.: 9 х. лв.).

В групата на общите и административни разходи влизат разходи за персонала на стойност 6 х. лв. (2020 г.: 3 х. лв.).

#### **4. Инвестиционни имоти (нетно)**

Към 31 Декември 2021 г. и 2020 г. Дружеството изцяло притежава един имот:

- "Имот Бургас Ритейл" - към 31 Декември 2021 г. (2020 г.) представлява земя с площ 24,956 кв. м. (съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри), намиращ се гр. Бургас, между бул. "Тодор Александров" и пристанище Бургас.

	<b>Инвестиционни имоти</b>
	<b>Земя</b>
<i>Отчетна стойност</i>	
<b>31 Декември 2019 г.</b>	<b>22,003</b>
Аванси за придобиване на инвестиционни имоти	1,100
Продадени	(14,793)
<b>31 Декември 2020 г.</b>	<b>8,310</b>
Аванси за придобиване на инвестиционни имоти	4,230
<b>31 Декември 2021 г.</b>	<b>12,540</b>
<i>Натрупана амортизация и загуба(печалба) от обезценка</i>	
<b>31 Декември 2019 г.</b>	<b>4,160</b>
Продажба	(2,078)
Загуба от обезценка през 2020 г.	2,294
<b>31 Декември 2020 г.</b>	<b>4,376</b>
Възстановяване на обезценка през 2021 г.	(161)
<b>31 Декември 2021 г.</b>	<b>4,215</b>
<i>Балансова стойност</i>	
<b>31 Декември 2021 г.</b>	<b>8,325</b>
31 Декември 2020 г.	3,934
31 Декември 2019 г.	17,843

В състава на инвестиционните имоти са включени земи на стойност - 2,995х. лв. (31.12.2020 г.: 2,834 х. лв.) и аванси за придобиване на инвестиционни имоти - 5,330 х. лв. (31.12.2020 г.:1,100 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 2021 г. е 2,995 хил. лева и съответно към 31 декември 2020 г. - 2,834 хил. лева.

Към 31 декември 2021 г. бе установено наличието на индикации, че обезценката на инвестиционен имот Бургас е намаляла. Изчислението на неговата възстановима стойност като справедлива стойност (без разходите за продажба), потвърди, че имотът частично е възстановил стойността си, поради което в отчета за всеобхватния

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

доход (в печалба за годината) бе признато възстановяване на обезценка от предходни периоди в размер на 161 хил. лв.

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 1,320 хил. лв. с ДДС. През декември 2021 г. се подписа допълнително споразумение за удължаване на срока за финализирането на сделката, която трябва да се осъществи до края на 2022 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 трябва да се осъществи до края на 2022 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, която трябва да се осъществи до края на 2022 г.

На 25.02.2021 г. Дружеството сключи Предварителен договор за закупуване на недвижими имоти находящи се в гр. София множество 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, която трябва да се осъществи до края на 2022 г.

До края на 2021 г. дружеството не е завършило окончателно процеса по придобиване на новите инвестиционни имоти (виж Приложение 1).

Ръководството предвижда да осигури финансиране на проектите или чрез увеличение на основния си капитал (нова емисия на акции), или чрез облигационен заем. Предвижданият размер на допълнителните инвестиции по договорите е в размер на 1,500 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>2021</u>	<u>2020</u>
Парични средства по разплащателни сметки в банки в т.ч.		
<i>Банкови сметки в лева</i>	235	3,323
<i>Банкови сметки във валута</i>	14	1,070
<b>Общо</b>	<b><u>249</u></b>	<b><u>4,393</u></b>

#### **6. Други активи**

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
ДДС за възстановяване	2	223
<b>Общо</b>	<b><u>2</u></b>	<b><u>223</u></b>



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

## **7. Други пасиви**

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Задължения към доставчици	5	14
<b>Общо</b>	<b>5</b>	<b>14</b>

## **8. Дългови ценни книжа**

### **Емисия облигации (облигационен заем)**

През Февруари 2012 г. Дружеството издаде обезпечени облигации с ISIN код: BG2100002125 с фиксиран лихвен процент (10.5%) на обща стойност 6.8 милиона евро със срок за погасяване 36 месеца. През Ноември 2014 г. срокът на емисията облигации беше удължен с 36 месеца, считано от 21 Февруари 2015 г. През октомври 2017 г. Общото събрание на облигационерите (ОСО) взе решение срокът на емисията облигации да бъде удължен с още 36 месеца, считано от 21 Февруари 2018 г., като от същата дата лихвения процент се намалява от 10.5% на 9.5%. Лихвата и главницата са дължими еднократно на падежа. В случай, че Дружеството реши да погаси предсрочно част или цялата главница, то следва да изплати начислените лихви върху погасената част от главницата. Емисията облигации е обезпечена с ипотеки на недвижими имоти собственост на дружеството. Емисията облигации е регистрирана за вторична търговия на БФБ под борсов код 5ERB. През предходните периоди с постъпления от продажбата на имоти Дружеството погаси предсрочно част от емисията облигации. Облигационният заем изцяло е погасен предсрочно през 2020 г. с постъпленията от продажбата на имот София Ринг на 11.09.2020 г. заедно с дължимата лихва.

Дружеството няма остатъчни облигационни задължения.

Промените в пасивите от финансовата дейност за 2021 г. са както следва: - няма задължение.

Промените в пасивите от финансовата дейност за 2020 г. са както следва: а) начално състояние – 3,986 хил. лв.; б) плащания (промени в ПП) – 4,241 хил. лв. в) начислявания на лихва – 255 хил. лв.; и г) крайно състояние – няма задължение.

## **9. 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.

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 (акмулирани от намалението на номиналната стойност на обикновените акции на Дружеството през 2012 г.), но не по-малък от 1/10 от капитала на Дружеството.

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-З 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-З 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-З АДСИЦ, представляващи 79.35% от капитала на дружеството. Така акционер с контролиращо участие е Велграф Асет Мениджмънт АД. Към 31.12.2020 г. Велграф Асет Мениджмънт АД притежава 83.64% от правата на глас..

Към 31.12.2021 г. Велграф Асет Мениджмънт АД притежава 88.29% от правата на глас. Няма други акционери притежаващи повече от пет процента от правата на глас.

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

Акциите на Дружеството се търгуват на БФБ под борсов код 5ER.  
Съгласно Устава на Дружеството, изменен на 13.04.2021 г., 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.

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

Печалбата/(загубата) на акция се изчислява като се раздели печалбата, респ. загубата 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 печалба/(загуба) на акция – основна и с намалена стойност са равни. Средно претегленият брой на държаните обикновени акции, използвани в изчисленията за 2021 г. и 2020 г. е 2,100,000.

#### **11. 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 от 29.10.2020 г. са:

- 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).

До 29.10.2020 г. Фондация Америка за България (ФАБ) е акционер със значително участие в дружеството.

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

Задълженията и вземанията по сделки със свързани лица и съответните разходи и приходи към 31 Декември 2021 г. и 2020 г., съответно са както следва:

<b>Свързани лица</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Разходи за лихви по облигационен заем (ФАБ)*	-	255
Погасяване на облигационен заем	-	2,260
Плащания на лихви по облигационен заем	-	1,974
Разходи за възнаграждение на Съвета на Директорите (ключов управленски персонал)	47	19

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

Към 31 декември 2021 г. няма сключени сделки с новият акционер с контролиращо участие - Велграф Асет Мениджмънт АД и неговата група.

#### **12. 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

Поясненията към тези финансови отчети от 5 до 19 страница са неразделна част от отчетите.

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

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 31.12.2021 г. парични средства и еквиваленти на Дружеството са по сметки в банка с рейтинг АА. През 2021 г. и през 2020 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. Във връзка с оповестяванията по параграфи 35F и 35G на МСФО 7, дружеството декларира, че няма получени или дадени кредити/заеми от финансови или други институции към 31.12.2021 г.

#### 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 31.12.2021 г. и към 31.12.2020 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.

#### 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 финансиране. През предходния период дружеството изцяло е погасило облигационния заем и дължимите лихви и към 31 декември 2021 и 2020 години има несъществени по размер търговски задължения.

#### 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 2021	до 3 м.	от 3 м. до 1 год.	над 1 година	Общо
	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000
Други пасиви	5	-	-	5
<b>Финансови пасиви</b>	<b>5</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5</b>
31 декември 2020	до 3 м.	от 3 м. до 1 год.	над 1 година	Общо
	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000
Други пасиви	14	-	-	14
<b>Финансови пасиви</b>	<b>14</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>14</b>

Поясненията към тези финансови отчети от 5 до 19 страница са неразделна част от отчетите.

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

#### 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 повиша значително в резултат на въведените протиепидемични мерки и ограничения в световен мащаб, което ограничава кредитоспособността и влияе негативно върху цените на недвижимите имоти. В резултат на тези негативни фактори през септември 2020 е продаден инвестиционен имот на цена по-ниска от балансовата му стойност и е реализирана загуба от продажбата (Приложение № 5).

##### 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 инвестиция 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 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 – 5 х. лв. (31.12.2020 г.: 14 х. лв.), които са напълно покрити от разполагаеми парични средства. 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	Котирани 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.
<b>Активи, за които се оповестява справедлива стойност: (Приложение 5)</b>					
Инвестиционни имоти	31.12.2020	3,934	-	-	3,934
Инвестиционни имоти	31.12.2021	8,325	-	-	8,325
	31.12.2020	4,154	-	-	4,154

И АР ДЖИ Капитал – З АДСИЦ  
ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ  
ЗА 2021 г.

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

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:

	<i>Отчетна стойност</i>		<i>Справедлива стойност</i>	
	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
<b>Финансови активи</b>				
Парични средства и краткосрочни депозити	249	4,393	249	4,393
<b>Финансови пасиви</b>				
Други пасиви	5	14	5	14

#### 14. Събития след датата на баланса

В края на месец февруари 2022 година започна военен конфликт между Русия и Украйна на територията на Украйна, който продължава и към датата на издаване на този финансов отчет. На Руската федерация се налагат все по-широки икономически санкции от страна на Европейския съюз, САЩ и други държави. В резултат на това водещите финансови пазари по света изпитват сътресения, а проблемите с веригите на доставки и с повишаващите се цени на енергоизточниците и на основните суровини на глобално ниво се очаква допълнително да се задълбочат. По смисъла на МСС 10, това събитие е некоригиращо събитие за годишния финансов отчет.

На този етап Ръководството наблюдава и текущо анализира и оценява възможните последици и ефекти от конфликта за дружеството. Развитието и изходът на конфликта са свързани с множество несигурности и е много трудно да бъдат прогнозирани неговите краткосрочни и дългосрочни глобални и локални ефекти.

Освен оповестеното по-горе, не са настъпили събития след отчетната дата до датата, на която финансовият отчет е одобрен за издаване, които да налагат допълнителни корекции и/или оповестявания във финансовия отчет на „И Ар Джи Капитал -З“ АДСИЦ за годината, приключваща на 31 декември 2021 г.