

## **Организация и дейност**

И Ар Джи Капитал - З АДСИЦ ("Дружеството" или И АР ДЖИ) е регистрирано на 13 Юли 2006 г. като българско акционерно дружество със специална инвестиционна цел, което инвестира набраните паричните средства в недвижими имоти. В резултат на борсова сделка с акции на 29.10.2020 г. Велграф Асет Мениджмънт АД, с ЕИК 201079376 придобива 1,666,340 броя безналични поименни акции от капитала на И АР ДЖИ, представляващи 79.35% от капитала на И АР ДЖИ. Към 31.12.2021 г. Велграф Асет Мениджмънт АД притежава 88.29% от капитала на И АР ДЖИ.

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

Дейността на И Ар Джи-З се регулира от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел ("ЗДСИЦ"), до 16.03.2021 г. и Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация след 16.03.2021 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.

ЗДСИЦ изисква паричните средства и ценните книжа на Дружеството да се съхраняват в банка-депозитар, която е Обединена Българска Банка АД.

През декември 2020 г. Актив Сървисиз ЕООД замени Българският Америкън Мениджмънт Къмпани ЕООД („БАМК“) като обслужващо дружество И АР ДЖИ.

На 25 Април 2007 г. Дружеството получи лиценз да развива дейност като дружество със специална инвестиционна цел от Комисията за финансов надзор.

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

## **База за изготвяне**

Неодитираните финансови отчети са изготвени в съответствие с изискванията на Международен счетоводен стандарт 34 „Междинно финансово отчетяване“.

При изготвяне на тези междинни финансови отчети се прилага последователно същата счетоводна политика и методи на изчисление, използвани и оповестени при изготвяне на одитирания годишен финансов отчет към 31 Декември 2020 г.

Междинният финансов отчет на Дружеството е изготвен на принципа на действащо предприятие.

## **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**

Към 31.12.2021 г. Дружеството притежава изцяло един инвестиционен имот - в гр. Бургас, който планира да препродаде или развие.

Към 31.12.2021 г. Ръководството преоцени инвестиционен имот Бургас до неговата възстановима стойност като призна приход от преоценка в отчета за всеобхватния доход в размер на 161 хил. лв.

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. 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. 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. 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. 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.

#### **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.

Дружеството няма облигационни задължения.

#### **Приходи**

През периода 01.01. – 31.12.2021 г. дружеството има реализирани приход по повод на преоценка на съществуващия имот Бургас. Положителната преоценка е в размер на 161 х. лв.

Дейността на И АР ДЖИ не е сезонна или циклична.

Няма съществено влияние на промени в характера и размера на приблизителните оценки на отчетените суми в предходни междинни периоди на текущата финансова година или промени в приблизителните оценки на отчетените суми в предходни финансови години.

#### **Сделки със свързани лица**

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

Балансите по сделки със свързани лица и съответните разходи и приходи към 31.12.2021 г. изразени в хил.лв. са както следва:

<b>Свързани лица</b>	<b>31.12.2021 г.</b>
Разходи за възнаграждение на Съвета на Директорите (ключов управленски персонал)	47

Към 31.12.2021 г. няма сключени сделки с акционера си с контролиращо влияние Велграф Асет Мениджмънт АД и неговата група.

#### **Управление на капитала**


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, натрупаната загуба/печалба представляват собствения капитал на Дружеството.


И АР ДЖИ Капитал – З АДСИЦ  
ПОЯСНЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ  
КЪМ 31 декември 2021 г.  
Неодитирани

Няма промени в структурата на Дружеството през периода 1 януари – 31 декември 2021 г., както и бизнескомбинации, придобивания или продажба на дъщерни предприятия и дългосрочни инвестиции, реструктурирания и преустановени дейности, с изключение на посочените в настоящия документ.

#### Събития след датата на отчета за финансовото състояние

Не са настъпили съществени събития след края на периода, които да не са отразени във финансовите отчети за периода с изключение на посочените в настоящия документ.

  
\_\_\_\_\_  
Румен Горанов Цонков  
Изпълнителен Директор

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