

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.

Към 31.12.2025 г. Велграф Асет Мениджмънт АД притежава пряко 81.60% 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 и за дружествата за секюритизация, 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), Банка-депозитар на И АР ДЖИ е Тексим Банк 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.

Актив Сървисиз ЕООД е трето лице по чл.27, ал. 4 от ЗДСИЦДС (обслужващо дружество) на И АР ДЖИ Капитал – 3 АДСИЦ.

С решение N584/25.04.2007 г. И Ар Джи – 3 получава лиценз от Комисията за финансов надзор („КФН“) за дружество със специална инвестиционна цел.

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 отчитане“.

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 2024 г. Междинният финансов отчет на Дружеството е изготвен на принципа на 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.

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

Дружеството отчита недвижимите имоти земя и сгради като инвестиционни имоти по модела на справедливата стойност. Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по цена на придобиване (себестойност), включваща покупната цена и/или разходи за изграждане, и всякакви разходи, които са пряко свързани с инвестиционния имот, например хонорари за правни услуги, невъзстановими данъци по прехвърляне на имота и други разходи по сделката.

Покупната цена на всеки имот предварително, преди сделката, се подкрепя и съпоставя чрез оценка на независим лицензиран оценител.

Като компонент на цената на придобиване (себестойността) на имотите придобити чрез строителство за срока на изграждането им се капитализират и разходите по заемите, с които пряко се финансира придобиването и/или строителството на тези имоти.

Последващите разходи, свързани с инвестиционни имоти, които вече са признати във финансовия отчет на Дружеството, се прибавят към балансовата стойност на имотите, когато е вероятно Дружеството да получи бъдещи икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената стойност на съществуващите инвестиционни имоти. Всички други последващи разходи се признават за разход за периода, в който са възникнали.

В състава на инвестиционните имоти са включени земи на стойност - 2,995 х. лв. и аванси за придобиване на инвестиционни имоти - 5,330 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 31.12.2025 г. е 3,120 хил. лева.

Авансите за придобиване на инвестиционни имоти са както следва:

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 1,100 хил. лв. През декември 2021 г. се подписа допълнително споразумение за удължаване на срока за финализирането на сделката до края на 2022 г. През декември 2022 г. се подписа второ допълнително споразумение, с което се удължи срока за финализирането на сделката до края на 2023 г. През декември 2023 г. се подписа ново допълнително споразумение, с което се удължи срока за финализирането на сделката до края на 2024 г. През декември 2024 г. се подписа ново допълнително споразумение, с което се удължи срока за финализирането на сделката до края на 2025 г. През декември 2025 г. се подписа ново допълнително споразумение, с което се удължи срока за финализирането на сделката до края на 2026 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 трябваше да се осъществи до края на 2022 г. През декември 2022 г. се подписа второ допълнително споразумение за удължаване на срока за финализирането на сделката до края на 2023 г. През декември 2023 г. се подписа ново допълнително споразумение, с което се удължи срока за финализирането на сделката до края на 2024 г. През декември 2024 г. се подписа ново допълнително споразумение, с което се удължи срока за финализирането на сделката до края на 2025 г. През декември 2025 г. се подписа ново допълнително споразумение, с което се удължи срока за финализирането на сделката до края на 2026 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, до края на 2022 г. През декември 2022 г. се подписа второ допълнително споразумение за удължаване на срока за финализирането на сделката, която трябва да се осъществи до края на 2023 г. През декември 2023 г. се подписа ново допълнително споразумение, с което се удължи срока за финализирането на сделката до края на 2024 г. През декември 2024 г. се подписа ново допълнително споразумение, с което се удължи срока за финализирането на сделката до края на 2025 г. През декември 2025 г. се подписа ново допълнително споразумение, с което се удължи срока за финализирането на сделката до края на 2026 г.

На 25.02.2021 г. Дружеството сключи Предварителен договор за закупуване на недвижими имоти находящи се в гр. София (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, до края на 2022 г. През декември 2022 г. се подписа второ допълнително споразумение за удължаване на срока за финализирането на сделката, която трябва да се осъществи до края на 2023 г. През декември 2023 г. се подписа ново допълнително споразумение, с което се удължи срока за финализирането на сделката до края на 2024 г. През декември 2024 г. се подписа ново допълнително споразумение, с което се удължи срока за финализирането на сделката до края на 2025 г. През декември 2025 г. се подписа ново допълнително споразумение, с което се удължи срока за финализирането на сделката до края на 2026 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.

Отчитане на лизингови договори

Дружеството е лизингодател по договори за лизинг.

Като лизингодател, Дружеството класифицира своите лизингови договори като оперативен или финансов лизинг.

Лизинговият договор се класифицира като договор за финансов лизинг, ако с него се прехвърлят по същество всички рискове и изгоди от собствеността върху основния актив, и като договор за оперативен лизинг, ако с него не се прехвърлят по същество всички рискове и изгоди от собствеността върху основния актив.

Активите, отдадени по оперативен лизингов договор, се отразяват в отчета за финансовото състояние на Дружеството и последващо се оценяват съгласно изискванията на МСС 40 „Инвестиционни имоти“. Дружеството реализира приходи от наем по договори за оперативен лизинг на инвестиционни имоти. Приходите от наем се признават на линейна база за срока на лизинговия договор.

Приходи

През периода 01.01. – 31.12.2025 г. дружеството реализира приходи от наем в размер на 126 х. лв., съгласно сключен договор за наем.

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 31.12.2025 г. изразени в хил.лв. са както следва:

Свързани лица	31.12.2025 г.
Разходи за възнаграждение на Съвета на Директорите (ключов управленски персонал)	78
Приходи от наем Велгарф Асет Мениджмънт АД	126

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.

Няма промени в структурата на Дружеството през периода 01.01.2025 – 31.12.2025 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