

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.

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 31.12.2020 г. Велграф Асет Мениджмънт АД притежава пряко 83.64% от правата на глас на дружеството (контролиращо участие). До 29.10.2020 г. Фондация Америка за България, като приемник на активите на Българо-американския инвестиционен фонд, притежава пряко 49.37% от дела на капитала на Дружеството (значително участие).

Съгласно Устава на Дружеството, И АР ДЖИ има определен срок на съществуване до 31 Декември 2020 г. На 24.06.2020 г. на проведено Общо събрание на акционерите („ОСА“) е взето решение за удължаване срока на съществуване на Дружеството до 31.12.2023 г., като промените в Устава във връзка с това са одобрени от Комисията за финансов надзор с Решение № 535-ДСИЦ от 21.07.2020 г.

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.

Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация изисква паричните средства и ценните книжа на Дружеството да се съхраняват в 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.

До 4 ноември 2020 г. Дружеството се управлява и представлява от изпълнителния директор Боян Икономов. От 5 ноември до 16 декември 2020 г. управляват и представляват Боян Икономов заедно с прокуриста Румен Цонков. След 16 декември 2020 г. И АР ДЖИ Капитал се управлява от нов съвет на директорите, състоящ се от 3 члена и се представлява от новия изпълнителен директор Румен Цонков. Новият съвет на директорите е избран на проведеното извънредно общо събрание на 8 декември 2020 г. На извънредното заседание от 8 декември 2020, Общото събрание на акционерите избира нови членове на Одитния комитет на дружеството и освобождава досегашните членове.

През декември 2020 г. Актив Сървисиз ЕООД замени Бългериън Америкън Мениджмънт Къмпани ЕООД като обслужващо дружество на И АР ДЖИ.

На 25 Април 2007 г. Дружеството получи лиценза 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.

### ***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.

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

#### *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 текущия период 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 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 е платило аванс към 31.12.2020 г. в размер на 1,100 х. лв. Към 31 декември 2020 г. дружеството разполага с парични средства, в размер на 4,393 х. лв.

Дружеството разполага с достатъчно по обем парични средства, за да посрещне ликвидните си нужди.

През 2020 нов акционер придобива контролиращо участие в Дружеството – „Велграф Асет Мениджмънт“ АД, който към 31.12.2020 притежава 83,64% от правата на глас. Новият контролиращ акционер съгласно чл.149, ал.1 и ал.6 от ЗППЦК е направил проект на Търгово предложение за закупуване на всички останали акции на акционерите на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3“ АДСИЦ, което е внесъл за одобрение в Комисията за финансов надзор.

#### *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.
- Съгласно действащия устав Дружеството е със срок на съществуване – до 31.12.2023 г. За бъдещето му развитие ръководството предвижда: а) общото събрание да промени срока на съществуване – на безсрочен; б) да предприеме действия по разширяване на дейността чрез придобиване на нови инвестиционни имоти и отдаването им под наем; в) при необходимост от финансиране е възможно предприемане на стъпки за емитирането на облигационен заем.

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 отражение с изключение на продажбата и оценката на инвестиционните имоти (Приложение 4).

## **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 2020 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 2020 г. Дружеството прие всички нови и преработени МСФО от СМСС, одобрени от ЕС, които са в сила за 2020 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 2020 г., не са настъпили значителни промени в счетоводната политика на дружеството, освен някои нови и разширяването на вече установени оповестявания, без това да доведе до други промени в класификацията или оценката на отделни отчетни обекти и операции.

Новите и/или променените стандарти и тълкувания включват:

- Промени в Концептуалната рамка за финансово отчитане (Рамката) и съответни промени в референциите към нея в различни МСФО (в сила за годишни периоди от 01.01.2020 г., приети от ЕК).  
*Тези промени в Рамката включват преработени изцяло дефиниции за „актив“ и „пасив“, както и нови насоки и концепции за тяхното измерване, отписване, представяне и оповестяване. Промените в Концептуалната рамка са съпроводени с изменения в някои препратки към нея в Международните стандарти за финансово отчитане.*
- Промени в МСС 1 Представяне на финансови отчети и МСС 8 Счетоводна политика, промени в приблизителните оценки и грешки (в сила за годишни периоди от 01.01.2020 г – приети от ЕК).
- *Тези промени касаят прецизиране определението за „същественост“, посочено в двата стандарта. Според тях новото определение за същественост е: „информацията е съществена, ако пропусната, представена неточно или прикрита, би могло в разумна степен да се очаква да повлияе на решенията на основните потребители на финансовите отчети с обща цел, които предоставят финансова информация за дадено отчетно предприятие“. Също така промените поясняват, че адресирането към неясна информация има същия ефект както при пропусната или липсваща информация, както и че предприятието оценява съществеността в контекста на финансовия отчет в неговата цялост.*
- Промени в МСФО 9 Финансови инструменти, МСС 39 Финансови инструменти: признаване и оценяване и МСФО 7 Финансови инструменти: оповестяване (в сила за годишни периоди от 01.01.2020 г – приети от ЕК).  
*Тези промени са свързани с произтичащата несигурност от реформата на базовите лихвени проценти, предприета от Съвета за финансова стабилност към Г20. Тази реформа е насочена към замяна на съществуващите и използвани като базови, в сделките с финансови инструменти, междубанкови лихвени проценти (Например: Libor, Euribor, Tibor), с алтернативни базови лихвени проценти, основаващи се на междубанкови пазари, както и за разработване на алтернативни базови лихвени проценти, които са почти безрискови.*
- МСФО 3 (променен) – Бизнес комбинации (в сила за годишни периоди от 01.01.2020 г., приет от ЕК).  
*Тази промяна касае даденото в приложенията към стандарта определение за „бизнес“ и е свързана с трудностите, които придобиващи предприятия срещат в преценката дали се придобива бизнес или съвкупност от активи.*

#### **Нови стандарти, разяснения и изменения в сила от 1 януари 2021 г.**

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 2020 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 имали потенциален ефект в бъдеще за промени в 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 (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*

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

*се отнася за деривативите в конвертируеми пасиви, които сами по себе си са инструменти на собствения капитал. Промените се прилагат ретроспективно.*

- 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 свързани 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. Измененията се прилагат ретроспективно.*

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 2020 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:

- МСФО 17 Застрахователни договори (в сила за годишни периоди от 01.01.2023 г., не е приет от ЕК).;
- Промени в МСФО 16 Лизинг (в сила за годишни периоди от 01.06.2020 г., приети от ЕК).
- Промени в МСС 16 Имоти, машини и съоръжения (в сила за годишни периоди от 01.01.2022 г., не приети от ЕК).
- Промени в МСС 37 Провизии, условни пасиви и условни активи (в сила за годишни периоди от 01.01.2022 г., не приети 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).
- Промени в МСФО 3 Бизнес комбинации (в сила за годишни периоди от 01.01.2022 г., не 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., не са приети от ЕК).
- Промени в МСФО 4 Застрахователни договори (в сила за годишни периоди от 01.01.2021 г., приети от ЕК).

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.

Финансовият отчет на Дружеството е изготвен на принципа на действащо предприятие, което предполага, че Дружеството ще продължи да съществува в обозримо бъдеще.

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 2020 г.

Дружеството представя сравнителна информация в този финансов отчет за една предходна година.

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

### **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 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). Допълнително и ЗДСИЦ 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.

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

### **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 регулярните оценки по справедлива стойност, като тези на инвестиционни имоти, се определят от ръководството, със съдействието на независим оценител-експерт (Приложение 4).

### **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, вземанията, и задълженията по дългови ценни книжа (облигационен заем).

### **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 породят 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.

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

#### *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 задължения по дългови ценни книжа (облигационен заем) и търговски задължения (други пасиви).

##### *Облигационни заеми*

След първоначалното им признаване, Дружеството оценява лихвоносните си облигационни заеми по амортизирана стойност, чрез метода на ефективния лихвен процент. Амортизираната стойност се изчислява като се вземат под внимание каквито и да било дисконти или премии при придобиването, както и такси или разходи, които представляват неразделна част от ефективния лихвен процент. Амортизацията се включва като разход в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината).

Финансовите пасиви се отписват, когато задължението бъде погасено, или прекратено, или изтече. Ефектите се отчитат към финансовите приходи или разходи.

#### **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.

#### **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

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

финансовия си резултат, ако той е по-малък от печалбата за годината. Съобразявайки се с изискването на ЗДСИЦ, 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.

### **3. Оперативни разходи**

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Професионални услуги	249	63
Възнаграждения на членовете на Съвета на директорите	19	18
Общи и административни разходи	<u>140</u>	<u>140</u>
<b>Общо</b>	<b><u>408</u></b>	<b><u>221</u></b>

В групата на професионалните услуги, включените начислени разходи за годината за одит по закон са в размер на 9 х. лв. (2019 г.: 9 х. лв.).

В групата на общите и административни разходи влизат разходи за персонала на стойност 3 х. лв. (2019 г.: 3 х. лв.).

### **4. Инвестиционни имоти (нето)**

Към 31 Декември 2020 г. и 2019 г. Дружеството притежава един и съответно два имота:

- "Имот Бургас Ритейл" - към 31 Декември 2020 г. (2019 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.

- "Имот София Ринг" – към 31 Декември 2019 г. представлява земя с площ 131,262 кв. м. (съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри), намиращ се в гр. София, Околовръстен път – до разклона за Ботевградско шосе. На 28.07.2020 г. Дружеството подписва предварителен договор за продажба на недвижим имот в град София. На 02.09.2020 г. Дружеството финализира продажбата с продажна цена на имота в размер на 5,100 хил. евро, без ДДС. Финансовият резултат от сделката (загуба на стойност 2,956 х. лв.) е включен в отчета за всеобхватния доход. До датата на сделката имотът е бил заложен в полза на Алианс Банк България АД като банка довереник по смисъла на ЗППЦК на облигационерите по емисията от корпоративните облигации.

#### **Инвестиционни имоти**

	<u>Земя</u>
<i>Отчетна стойност</i>	
<b>31 Декември 2018 г.</b>	<b>22,003</b>
<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>
<i>Натрупана амортизация и загуба от обезценка</i>	
<b>31 Декември 2018 г.</b>	<b>2,082</b>
Загуба от обезценка през 2019 г.	2,078
<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>



И АР ДЖИ Капитал – З АДСИЦ  
 ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ  
 ЗА 2020 г.

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

*Балансова стойност*

<b>31 Декември 2020 г.</b>	<b>3,934</b>
31 Декември 2019 г.	17,843
31 Декември 2018 г.	19,921

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 2020 г. е 2,834 хил. лева и съответно към 31 декември 2019 г. - 17,483 хил. лева.

Към 31 декември 2020 г. Ръководството обезцени инвестиционен имот Бургас до неговата възстановима стойност като призна загуба от обезценка в отчета за всеобхватния доход в размер на 2,294 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. Финализирането на сделката ще се осъществи през 2021 г., за което ще бъдат необходими допълнително 1,080 х. лв. с ддс изходящ паричен поток.

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**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Парични средства по разплащателни сметки в банки в т.ч.	4,393	741
<i>Банкови сметки в лева</i>	3,323	251
<i>Банкови сметки във валута</i>	1,070	490
<b>Общо</b>	<b>4,393</b>	<b>741</b>

**6. Други активи**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
ДДС за възстановяване	223	4
Разходи за бъдещи периоди	-	2
<b>Общо</b>	<b>223</b>	<b>6</b>

**7. Други пасиви**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Задължения към доставчици	14	5
<b>Общо</b>	<b>14</b>	<b>5</b>

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

## **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. (Приложение 11).

Справедливата стойност към 31 декември 2019 г. на тази емисия облигации се доближава до нейната балансова стойност и се класифицира в Ниво 3 от йерархията на справедливите стойности.

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.

Промените в пасивите от финансовата дейност за 2019 г. са както следва: а) начално състояние – 3,843 хил. лв.; б) плащания (промени в ПП) – 10 хил. лв. в) начислявания на лихва – 153 хил. лв.; и г) крайно състояние – 3,986 хил. лв.

## **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 (акумулирани 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-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. Към 31.12.2020 г. Велграф Асет Мениджмънт АД притежава 83.64% от правата на глас. Няма други акционери притежаващи повече от пет процента от правата на глас.

До датата на сделките Фондация Америка за България ("ФАБ"), като приемник на активите на БАИФ, притежава пряко 49.37% от капитала на Дружеството.

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 с решение на Общото събрание на акционерите от 24 Юни 2020 г. И Ар Джи-3 има определен срок на съществуване до 31 Декември 2023 г.

Намеренията на Велграф Асет Мениджмънт АД като акционер с контролно участие са да развива И АР ДЖИ Капитал като дружество с инвестиционна цел. За м. март 2021 г. е насрочено общо събрание на акционерите, на което се очаква да бъде взето решение за промяна на ограничения срок на съществуване на Дружеството, като стане безсрочен.

#### **10. Нетна загуба на акция**

Загубата на акция се изчислява като се раздели 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 загуба на акция – основна и с намалена стойност са равни. Средно претегленият брой на държаните обикновени акции, използвани в изчисленията за 2020 г. и 2019 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 29.10.2021 г. 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 2020 г. и 2019 г., съответно са както следва:

<b>Свързани лица</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Задължения по дългови ценни книжа – главница (ФАБ)*	-	2,260
Задължения за лихви по дългови книжа, нетно от разсрочени разходи по сделката (ФАБ)*	-	1,744
Разходи за лихви по облигационен заем (ФАБ)*	255	153
Погасяване на облигационен заем	2,260	-
Плащания на лихви по облигационен заем	1,974	-
Разходи за възнаграждение на Съвета на Директорите (ключов управленски персонал)	19	18

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

Към 31 декември 2020 г. няма сключени сделки с новият акционер с контролиращо участие - Велграф Асет Мениджмънт АД и неговата група.

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

## **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 изпълнение на сделката. През текущия период дружеството не е изложено на подобен риск доколкото е реализирало само една сделка по продажба на инвестиционен имот 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 31.12.2020 г. парични средства и еквиваленти на Дружеството са по сметки в банка с рейтинг BBB. През 2020 г. и през 2019 г. не е отчетена обезценка на паричните средства.

### **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 31.12.2020 г. дружеството няма лихвени пасиви.

Към 31.12.2019 г. Дружеството има лихвоносен пасив единствено по облигационната емисия, която е с фиксиран лихвен процент, което е свързано с риск спрямо пазарните нива на лихвите. Дружеството управлява този риск като ръководството текущо наблюдава и анализира неговата експозиция спрямо промените в лихвените равнища.

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 рефинансира падежиращи заеми. През текущия период дружеството изцяло е погасило облигационния заем и дължимите лихви и към 31 декември 2020 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.

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

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>

  

31 декември 2019	до 3 м.	от 3 м. до 1 год.	над 1 година	Общо
	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000
Дългови ценни книжа	-	-	4,328	4,328
Други пасиви	5	-	-	5
<b>Финансови пасиви</b>	<b>5</b>	<b>-</b>	<b>4,328</b>	<b>4,333</b>

#### 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 противоепидемични 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 № 4).

##### 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 инвестирания 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, натрупаната загуба/печалба представляват собствения капитал на Дружеството.

Съотношенията нетен дълг към собствен капитал към 31 декември 2019 е както следва:

И Ар Джи Капитал – 3 АДСИЦ  
ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ  
ЗА 2020 г.

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

	31 декември 2020	31 декември 2019
Облигационна емисия	-	3,986
Парични средства	(4,393)	(741)
Нетен дълг	-	3,245
Собствен капитал	8,536	14,599
Съотношение дълг - капитал	-	0,22

Към 31.12.2020 г. Дружеството няма задължения по заеми, има минимални по размер други задължения – 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

#### Оценяване на справедлива стойност чрез използване на

	Дата на оценка	Оценяване на справедлива стойност чрез използване на			
		Балансова стойност <i>хил. лв.</i>	Котирани цени на активни пазари (Ниво 1) <i>хил. лв.</i>	Значителни наблюдавани входящи данни (Ниво 2) <i>хил. лв.</i>	Значителни ненаблюдавани входящи данни (Ниво 3) <i>хил. лв.</i>
<b>Активи, за които се оповестява справедлива стойност: (Приложение 4)</b>					
Инвестиционни имоти	31.12.2019	17,843	-	-	17,843
Инвестиционни имоти	25.12.2020	3,934	-	-	3,934
	31.12.2020	4,154	-	-	4,154
<b>Пасиви, за които се оповестява справедлива стойност: (Приложение 8)</b>					
Дългови ценни книжа	31.12.2019	3,986	-	-	3,986
Дългови ценни книжа	31.12.2020	-	-	-	-

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:

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

	<i>Отчетна стойност</i>		<i>Справедлива стойност</i>	
	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2019</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	4,393	741	4,393	741
<b>Финансови пасиви</b>				
Лихвоносни заеми	-	3,986	-	3,986
Други пасиви	14	5	14	5

#### 14. Събития след датата на баланса

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“ АДСИЦ, 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. ОСА не се е състояло поради пандемията и е отложено за следваща дата.

#### *Коригиращи събития*

Законът за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС), обнародван в „Държавен вестник“, бр. № 21 от 12 март 2021 г. и в сила от 16 март 2021 г. налага промени при определянето на дивидента за разпределение. Считано от датата на влизане в сила на закона „И Ар Джи Капитал -3“ АДСИЦ е задължен да прилага разпоредбите на новия чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦДС. И Ар Джи е отразил във финансовия си отчет като коригиращо събитие промяната в законовите изисквания за преобразуване на финансовия си резултат за 2020 г., съобразявайки се и с уведомлението в Писмо с Изх. № 23-00-26/ 23-03-2021 на Комисията за финансов надзор. Преизчислението на финансовия резултат не е довело до начисляване на провизия за дължими дивиденди съобразно правните норми на чл. 29, ал. 3 от новия ЗДСИЦДС.

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 -3“ АДСИЦ за годината, приключваща на 31 декември 2020 г.