

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

1. Организация и дейност

И АР ДЖИ Капитал - З 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. Фондация Америка за България ("АВФ"), като приемник на активите на Български-американския инвестиционен фонд ("БАИФ"), следвайки принципите, политиките и управлението на БАИФ притежава пряко 49.37% от дела на капитала на Дружеството. Съгласно Устава на Дружеството, И АР ДЖИ има определен срок на съществуване до 31 Декември 2020 г.

Дейността на И АР ДЖИ се регулира от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел ("ЗДСИЦ"), 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 2015 г. Българският Американски Мениджмънт Къмпани ЕООД („БАМК“) замени Сердика Кепитъл Адавайзърс ("СКА") като обслужващо дружество за 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 ул. Шипка № 3, София, България.

2. Основни елементи на счетоводната политика

База за изготвяне

Дружеството изготвя и представя финансовите си отчети на база на Международните стандарти за финансово отчетяване ("МСФО"), издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти ("СМСС") и разясненията за тяхното прилагане, издадени от Комитета за разяснение на МСФО ("КРМСФО"), приети от Европейския съюз ("ЕС") и приложими в Република България. МСФО, приети от ЕС, не се различават от МСФО, издадени от СМСС, и са в сила за отчетни периоди, приключващи на 31 Декември 2018 г. с изключение на определени МСФО, изменения на МСФО и разяснения, които не са приети от ЕС. Ръководството счита, че ако тези бъдат одобрени от ЕС, това не би оказало съществено влияние върху настоящите финансови отчети.

През 2018 г. Дружеството прие всички нови и преработени МСФО от СМСС, одобрени от ЕС, които са в сила за 2018 г. и които имат отношение към дейността на Дружеството. Прилагането на тези изменения и разяснения не доведе до промени в счетоводната политика на Дружеството.

Определени МСФО, изменения на МСФО и разяснения са приети от СМСС и КРМСФО към датата на финансовите отчети, но са в сила за годишни финансови периоди, започващи на или след 1 Януари 2018 г. Дружеството не избра по-ранното прилагане на тези МСФО и изменения на МСФО.

Тези финансови отчети са изготвени при спазване на конвенцията 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 оценката си за спазване на принципа на действащо предприятие Съветът на Директорите („Ръководството“) на Дружеството е отчело промяната на датата на падежа на облигационната емисия с ISIN код: BG2100002125 от 21 Февруари 2018 г. на 21 Февруари 2021 г., респективно на матуритета и периода на лихвено плащане на емисията от 72 на 108 месеца, предложена от Ръководството и приета от Общото събрание на облигационерите на 10 Октомври 2017 г. и потвърдена от Общото събрание на акционерите на 23 Ноември 2017 г. В допълнение, считано от 21.02.2018 г. лихвеният процент на облигационния заем е намален от 10.5 % на 9.5 %.

И АР ДЖИ Капитал – З АДСИЦ
ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

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

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 2018 г.

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, публикувани през Май 2008 г. и в сила от 1 Януари 2009 г. 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. 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. ЗДСИЦ изисква инвестиционните имоти на И АР ДЖИ да бъдат оценявани в края на всяка година. Амортизацията на сградите се начислява от момента, в който те са готови за употреба и се начислява на база на линейния метод по установени норми.

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

И АР ДЖИ Капитал – 3 АДСИЦ
ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

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

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).

Признаване на приходи от наем

Наемите, получени от оперативен лизинг, се признават като приходи от наем пропорционално на срока на договора за наем.

Признаване на приходи от лихви и разходи за лихви

Приходите от лихви и разходите за лихви за всички лихвоносни инструменти се признават в отчета за всеобхватния доход по метода на ефективния лихвен процент. Приходите от лихви включват лихвите по банкови депозити. Разходите за лихви включват лихви и разходи по банкови заеми, дългови ценни книжа и задължения.

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 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.

Стандарти, които са влезли в сила през годината

Финансовите отчети са изготвени в съответствие с Международните стандарти за финансова отчетност, които са приети за употреба в Европейския съюз, включително Международните счетоводни стандарти и тяхното тълкуване, публикувани от Съвета по международните счетоводни стандарти (събирателно МСФО).

Нови стандарти, разяснения и изменения в сила от 1 януари 2018 г.

Следните изменения на съществуващите стандарти, издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти и приети от ЕС, са в сила за текущия период:

- МСФО 15 Приходи от договори с клиенти (издаден на 28 май 2014 г.), включително измененията в МСФО 15: Влизане в сила на МСФО 15 (издаден на 11 септември 2015 г.), приет от ЕС на 22 септември 2016 г., публикуван в Официален вестник на 29 октомври 2016 г.
- МСФО 9 Финансови инструменти (издаден на 24 юли 2014 г.), одобрен от ЕС на 22 ноември 2016 г., публикуван в Официален вестник на 29 ноември 2016 г.
- Пояснения към МСФО 15 Приходи от договори с клиенти (издадени на 12 април 2016 г.), одобрени от ЕС на 31 октомври 2017 г., публикувани в Официален вестник на 9 ноември 2017 г.
- Изменения в МСФО 4: Прилагане на МСФО 9 Финансови инструменти с МСФО 4 Застрахователни договори (издадени на 12 септември 2016 г.), приети от ЕС на 3 ноември 2017 г., публикувани в Официален вестник на 9 ноември 2017 г.
- Годишни подобрения на цикъла на стандартите на МСФО за периода 2014-2016 г. (издадени на 8 декември 2016 г.), одобрено от ЕС на 7 февруари 2018 г., публикувано в Официален вестник на 8 февруари 2018 г.
- Изменения в МСФО 2: Класификация и оценяване на сделки за плащане на базата на акции (издадени на 20 юни 2016 г.), приети от ЕС на 26 февруари 2018, публикувани в Официален вестник на 27 февруари 2018 г.
- Изменения на МСС 40: Трансфери на инвестиционни имоти (издадени на 8 декември 2016 г.), одобрени от ЕС на 14 март 2018 г., публикувани в Официален вестник на 15 март 2018 г.

Поясненията към тези финансови отчети са неразделна част от отчетите.

И АР ДЖИ Капитал – 3 АДСИЦ
ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

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

- КРМСФО 22 Сделки в чуждестранна валута и предварителни плащания (издадени на 8 декември 2016 г.), одобрени от ЕС на 28 март 2018 г., публикувани в Официален вестник на 3 април 2018 г.

Приемането на тези изменения в съществуващите стандарти не доведе до промени в счетоводната политика на Дружеството.

Стандарти, разяснения и промени в стандарти, които са издадени от СМСС и са приети от ЕС, но не са в сила

- МСФО 16 Лизинг (издаден на 13 януари 2016 г.), одобрен от ЕС на 31 октомври 2017 г., публикуван в Официален вестник на 9 ноември 2017 г.
- Изменения на МСФО 9: Характеристики за предплащане с отрицателна компенсация (издадени на 12 октомври 2017 г.), одобрени от ЕС на 22 март 2018 г., публикувани в Официален вестник на 26 март 2018 г.
- КРМСФО 23 Несигурност при третиране на данък върху доходите (издадена на 7 юни 2017 г.), в сила от 1 януари 2019 г.

Документи, издадени от СМСС/КРМСФО, които не са одобрени за прилагане от ЕС

Следните нови или ревизирани стандарти, нови разяснения и промени към съществуващи стандарти, които към отчетната дата са издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС), все още не са одобрени за прилагане от ЕС и съответно не са взети предвид от Дружеството при изготвянето на финансовите отчети.

- МСФО 17 Застрахователни договори (издадени на 18 май 2017 г.) в сила от 1 януари 2021 г.
- Изменения на МСС 28: Дългосрочни участия в асоциирани и съвместни предприятия (издадени на 12 октомври 2017 г.), в сила от 1 януари 2019 г.
- Годишни подобрения на стандартите за МСФО 2015-2017 (издадени на 12 декември 2017 г.), в сила от 1 януари 2019 г.
- Изменения на МСС 19: Изменение, съкращаване или уреждане на плана (издадено на 7 февруари 2018 г.), в сила от 1 януари 2019 г.
- Изменения на позоваванията на концептуалната рамка в стандартите на МСФО (издадени на 29 март 2018 г.), в сила от 1 януари 2020 г.
- Изменения в МСФО 3 Бизнес комбинации (издадени на 22 октомври 2018 г.), в сила от 1 януари 2020 г.
- Изменения на МСС 1 и МСС 8: Определяне на същественост (издадени на 31 октомври 2018 г.), в сила от 1 януари 2020 г.

3. Оперативни разходи

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Професионални услуги	574	191
Възнаграждения на членовете на Съвета на директорите	18	18
Общи и административни разходи	27	20
Общо	<u>619</u>	<u>229</u>

4. Инвестиционни имоти (нето)

Към 31 Декември 2018 г. и 2017 г., Дружеството притежава съответно два и три имота:

Към 31 Декември 2017 г. "Имот Явор" – представлява земя с площ 14,724 кв. м. (съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри) и сгради, намиращ се в гр. Варна, ул. "Орех" № 2. През 2018 г. и 2017 г. Дружеството генерира несъществен по размер приход от наем – съответно 95 хил. лева и 107 хил. лв., от имот Явор по силата на краткосрочен договор за оперативен лизинг. През Ноември 2018 г. Дружеството продаде имот Явор за обща продажна цена в размер на 3,500 хил. евро, без ДДС. Продажната цена е получена изцяло от Дружеството, а договорът за наем е прекратен. Разходите по продажбата на имота са в размер на 96 хил. лв. и са свързани с заплащане на задължителни такси за нотариус и местни данъци при продажба на имот.

- "Имот София Ринг" – към 31 Декември 2018 г. (2017 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

И АР ДЖИ Капитал – 3 АДСИЦ
 ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
 КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

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

Ботевградско шосе. През Февруари 2012 г. имотът е заложен в полза на ТБ Виктория ЕАД (предишно наименование Креди Агрикол България ЕАД и Емпорики Банк – България ЕАД) в качеството ѝ на банка-довереник на облигационерите за обезпечаване на емисия облигации с ISIN код: BG2100002125. През Ноември 2014 г. залогът е прехвърлен в полза на Алианц Банк България АД в качеството ѝ на нова банка-довереник на облигационерите за обезпечаване на Втората емисия облигации (Пояснение 8).

- "Имот Бургас Ритейл" - към 31 Декември 2018 г. (2017 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.

	Инвестиционни имоти в процес на разработване	
	Земя и сгради	
<i>Отчетна стойност</i>		
31 Декември 2016 г.		27,538
31 Декември 2017 г.		27,538
Продадени		(5,535)
31 Декември 2018 г.		22,003
<i>Натрупана амортизация и загуба от обезценка</i>		
31 Декември 2016 г.		3,294
31 Декември 2017 г.		3,294
Продадени		(1,212)
31 Декември 2018 г.		2,082
<i>Балансова стойност</i>		
31 Декември 2018 г.		19,921
31 Декември 2017 г.		24,244
31 Декември 2016 г.		24,244

Справедливата стойност на инвестиционните имоти на база на резултата от изискваната годишна оценка (изготвена от независим оценител, който притежава призната и подходяща професионална квалификация) към 31 Декември 2018 г. и 2017 г. е 20,322 хил. лева и 24,402 хил. лева, съответно. 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. Няма промяна в методиката на оценяване през годината.

5. Парични средства и парични еквиваленти

	2018	2017
Парични средства по разплащателни сметки в банки в т.ч.	969	19
<i>Банкови сметки в лева</i>	479	18
<i>Банкови сметки във валута</i>	490	1
Предоставени банкови депозити в т.ч.	-	533
<i>в лева</i>	-	533
Общо	969	552

6. Други активи

	2018	2017
Разходи за бъдещи периоди	5	6
Други	4	3

Поясненията към тези финансови отчети са неразделна част от отчетите.

И АР ДЖИ Капитал – 3 АДСИЦ
 ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
 КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

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

Общо	9	9
7. Други пасиви		
	2018	2017
Гаранционен депозит	-	24
Други	5	7
Общо	5	31

8. Дългови ценни книжа

Емисия облигации

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 2017г. Общото събрание на облигационерите (ОСО) взе решение срокът на емисията облигации да бъде удължен с още 36 месеца, считано от 21 Февруари 2018г., като от същата дата лихвения процент се намалява от 10.5% на 9.5%. Решението на ОСО беше прието от Общото събрание на акционерите през ноември 2017г. Лихвата и главницата са дължими еднократно на падежа. В случай, че Дружеството реши да погаси предсрочно част или цялата главница, Дружеството следва да изплати начислените лихви върху погасената част от главницата. Тази емисия облигации е обезпечена с ипотеки върху имот София Ринг, имот Явор (ипотеката върху имот Явор беше заличена през Октомври 2014 г.), имот Бургас Ритейл (ипотеката върху имот Бургас Ритейл беше заличена през Октомври 2014 г.) и залог на банкова сметка, по която ще постъпят средства от евентуална бъдеща продажба на ипотеканите имоти. През Октомври 2014 г. ТБ Виктория ЕАД (предишно наименование Креди Агрикол България ЕАД и Емпорики Банк – България ЕАД) беше заменена от Алианц Банк България АД като банка-довереник на облигационерите по тази емисия. Емисията облигации е регистрирана за вторична търговия на БФБ под борсов код 5ERB. През годините с част от постъпленията от продажбата на имоти Дружеството погаси предсрочно част от емисията облигации, в следствие на което бяха заличени ипотеките върху имоти Явор и Бургас Ритейл. През ноември 2018 г. с постъпленията от имот Явор, Дружеството предплати 60% от остатъчната главница по емисията, или сума в размер на 1,734 хил. евро (3,391 хил. лв.), заедно с начислената лихва върху предсрочно платената главница в размер на 1,216 хил. евро (2,378 хил. лв.). Неизплатената част от главницата, нетно от разсрочените разходи по сделката, към 31 Декември 2018 г. и 2017 г. е 1,143 хил. евро (2,236 хил. лева) и 2,888 хил. евро (5,591 хил. лева) съответно, а задълженията за лихви са 822 хил. евро (1,607 хил. лева) и 1,778 хил. евро (3,478 хил. лева) съответно (Пояснение 11).

Справедливата стойност на тази емисия облигации се доближава до нейната балансова стойност и се класифицира в Ниво 3 от йерархията на справедливите стойности. Справедливата стойност е определена в съответствие с общоприетите ценови модели, базирани на анализ на дисконтираните парични потоци, като най-съществен ефект оказва дисконтовият процент, засягащ кредитния риск на контрагентите.

Дружеството планира да реализира инвестиционните имоти, притежавани от него, преди края на срока си на съществуване – 31 Декември 2020 г., като с част от постъпленията да погаси облигационната емисия предсрочно. Ако това не стане, ръководството ще предложи на Общото събрание на акционерите срокът на съществуване на Дружеството да бъде удължен.

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 еднакво право на глас.

Поясненията към тези финансови отчети са неразделна част от отчетите.

И АР ДЖИ Капитал – 3 АДСИЦ
ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

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

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.

От Януари 2015 г. в резултат на няколко сделки с акции на И АР ДЖИ, БАИФ вече притежава непряко 49.37% от капитала чрез Фондация Америка за България ("ФАБ"), свързано с БАИФ лице (на основание на Преходните и заключителни разпоредби на ЗППЦК) и не притежава пряко участие. С Решение на Съвета на Директорите на БАИФ, считано от 30 Септември 2015 г. дейността на БАИФ беше прекратена, като впоследствие БАИФ беше заличен. ФАБ като приемник на активите на БАИФ, спазвайки принципите, политиките и контролите на БАИФ притежава пряко 49.37% от капитала на Дружеството. Мнозинството от Директорите на ФАБ са бивши Директори на БАИФ.

Съгласно Учредителния акт на БАИФ, собственици на БАИФ са неговите Членове, които не притежават личен дял от капитала на БАИФ, но управляват активите на Фонда в качеството им на доверени лица на ултимативния бенефициент на благотворителната дейност на БАИФ. Членовете на БАИФ са Директорите на БАИФ, които основаха ФАБ, като приемник на активите на Фонда, спазвайки принципите, политиките и контролите на Фонда. Директорите на БАИФ са също Директори и на ФАБ.

Останалите акции са собственост на други дружества и физически лица.

Акциите на Дружеството се търгуват на БФБ под борсов код 5ER.

10. Доходи на акция

Доходите на акция се изчисляват като се раздели печалбата или 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 доходите на акция – основни и с намалена стойност са равни. Средно претегленият брой на държаните обикновени акции, използвани в изчисленията за 2018 г. и 2017 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. 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 2018 г. и 2017 г., съответно са както следва:

<u>Свързани лица</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Дългови ценни книжа, нетно от разсрочени разходи по сделката (ФАБ)*	2,236	5,648
Задължения за лихви по дългови ценни книжа (ФАБ)*	1,607	3,478
Разходи за лихви по облигационен заем (ФАБ)*	500	666
Разходи за възнаграждение на Съвета на Директорите	18	18

* Към 31 Декември 2018 г. ФАБ е единствен облигационер по облигационната емисия с ISIN код: BG2100002125, регистрирана за вторична търговия на БФБ.

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).

Поясненията към тези финансови отчети са неразделна част от отчетите.

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

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 гаранции от дружеството-майка на наемателя за точно и навременно изпълнение по договорите за наем.

Лихвен риск

Лихвеният риск е свързан с потенциалния неблагоприятен ефект от колебанията в лихвените проценти върху печалбата за годината и собствения капитал на Дружеството. Политика на Дружеството е да намалява лихвения риск чрез сключване на лихвени суап споразумения, при необходимост. Това намалява значително лихвения риск като цяло. Към 31.12.2018 г. Дружеството има лихвоносен пасив единствено по облигационната емисия, която е с фиксиран лихвен процент

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. Основният ликвиден риск за Дружеството е свързан със зависимостта от събиране на постъпления от наеми и продажби на имоти с цел обслужване на задължението по облигационни заеми. Дружеството цели да поддържа положителен баланс между входящите парични потоци от наеми, като в същото време възможността му да прави големи еднократни изходящи парични потоци зависи от възможността му да продава имоти и/или да рефинансира падежиращи заеми.

Пазарен риск

Валутен риск

Дружеството е изложено на влиянието на колебанията на валутните курсове върху финансовите му позиции и парични потоци. Вземанията за наеми, дългови ценни книжа, както и значителна част от разходите за лихви и оперативните разходи са деноминирани в евро. 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 и наемите. Рискът се повиши значително в резултат от глобалната финансова криза, която ограничи кредитоспособността в световен мащаб и повлия негативно върху цените на недвижимите имоти и наемите. Кризата засегна местния пазар на недвижими имоти през втората половина на 2008 г. През 2018 се наблюдава известно възстановяване на пазара на имоти в България, което и се очаква да продължи и през 2019 г., но няма гаранция, че това ще доведе до ръст на цените на имотите на Дружеството. Политика на Дружеството е да намалява ценовия риск чрез инвестиране в имоти с високо качество и добра локация.

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 2018 и 2017 са, както следва:

Поясненията към тези финансови отчети са неразделна част от отчетите.

И АР ДЖИ Капитал – 3 АДСИЦ
ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

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

	31 декември 2018	31 декември 2017
Облигационна емисия	3,843	9,126
Парични средства	(969)	(552)
Нетен дълг	2,874	8,574
Собствен капитал	17,051	15,648
Съотношение дълг - капитал	0,17	0,55

И Ар Джи – 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. Събития след датата на отчета за финансовото състояние

Няма съществени събития след датата на отчета за финансовото състояние, които да изискват корекции или оповестяване във финансовия отчет за 2018.