

И АР ДЖИ Капитал – З АДСИЦ
ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2010г.

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") е регистрирано на 13 Юли 2006г. като българско акционерно дружество със специална инвестиционна цел, което инвестира набраните парични средства в недвижими имоти. Основният акционер на Дружеството е Българо-Американски Инвестиционен Фонд ("БАИФ"), който по настоящем е собственик на 46.7% от капитала и допълнително 6.7% чрез дружество, притежавано изцяло от БАИФ. Съгласно Устава на Дружеството, И АР ДЖИ има определен срок на съществуване до 31 Декември 2014г.

Дейността на И АР ДЖИ се регулира от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел ("ЗДСИЦ"), Закона за публичното предлагане на ценни книжа 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. Сердика Кепитъл Адвайзърс с място на стопанска дейност в Република България ("СКА") е обслужващо дружество за И АР ДЖИ.

На 25 Април 2007г. Дружеството получи лиценза си 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 отчитане ("МСФО"), издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти ("СМСС") и разясненията за тяхното прилагане, издадени от Комитета за разяснение на МСФО ("КРМСФО"), приети от Комисията на Европейския съюз ("Комисията") и приложими в Република България. МСФО, приети от Комисията, не се различават от МСФО, издадени от СМСС, и са в сила за отчетни периоди, приключващи на 31 Декември 2010г. с изключение на МСФО 9 Финансови инструменти, който използва един метод за определяне дали финансовият актив е оценен по амортизирана или по справедлива стойност, замествайки множеството различни правила в МСС 39, който не е приет от Комисията. Ръководството счита, че ако МСФО 9 Финансови инструменти бъде одобрен от Комисията, това не би оказало съществено влияние върху настоящите финансови отчети.

През 2010г. Дружеството прие всички нови и преработени МСФО от СМСС, одобрени от Комисията, които са в сила за 2010г. 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 2011г. 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

И АР ДЖИ Капитал – 3 АДСИЦ
ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2010г.

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

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.

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 2010г.

Функционална валута и валута на представяне

За Дружеството функционална валута е националната валута на Република България – лев ("лева"). Финансовите отчети са представени в лева.

Чуждестранна валута

Операциите в чуждестранна валута, т.е. операциите, деноминирани във валута различна от лева, който 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.

Инвестиции в недвижими имоти за бъдещо ползване като инвестиционни имоти

Инвестициите в недвижими имоти за бъдещо ползване като инвестиционни имоти се отчитат в съответствие с Подобренията в МСФО, публикувани през Май 2008г. и в сила от 1 Януари 2009г., според които МСС 40 Инвестиционни имоти се прилага за имоти, които се строят или разработват с цел бъдещото им ползване като инвестиционни имоти. До 31 Декември 2008г. МСС 16 Имоти машини и съоръжения се прилагаше за имоти, придобити с цел разработване за бъдещо ползване като инвестиционни имоти до тяхното завършване. След завършване Дружеството прилагаше МСС 40 Инвестиционни имоти. Дружеството не избра по-ранното прилагане на измененията на МСС 40, в съответствие с параграф 85В от МСС 40.

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 2008г. и в сила от 1 Януари 2009г. 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 разходите по заеми, директно свързани с придобиване, строителство и разработване се капитализират в себестойността на инвестиционния имот, в

И АР ДЖИ Капитал – 3 АДСИЦ
ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2010г.

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

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 недвижимите 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, отразяващи очаквания срок на ползване на сградите. Годишната амортизационна норма за сградите е 4%.

Банкови заеми

Банковите заеми се признават първоначално по "себестойност", т. е. справедливата стойност на получените парични потоци при възникване на пасива, намалени с разходите по сделката. Впоследствие банковите заеми се оценяват 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.

Признаване на приходи от наем

Наемите, получени от оперативен лизинг, се признават като приходи от наем към момента, когато станат дължими, съгласно договорите за лизинг.

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 лихвите 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.

3 Приходи от наем

Имот Загора се състои от две търговски сгради, които са изцяло отдадени на лизинг. По-голямата от двете сгради е отдадена на лизинг на две свързани лица, АИКО Мулти Консепт ЕООД („АИКО“) и Моббо ЕООД („Моббо“), с един договор за оперативен лизинг, който не може да бъде прекратен и изтича през Март 2019г. Договорът за лизинг е гарантиран от АИКО и Моббо с банкови гаранции за определен брой месечни наема и поръчителство от собственика на АИКО и Моббо. През Февруари 2010г., съгласно изменение на договора, е променен методът на определяне на наема чрез намаляване на размера на фиксирания наем и добавяне на условие, предвиждащо допълнителен наем, в случай че годишният нетен оборот на АИКО и Моббо надхвърли определена стойност.

И АР ДЖИ Капитал – З АДСИЦ
ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2010г.

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

Промяната на наема намалява общия договорен фиксиран наем с приблизително 3,500 лева. Тази промяна отразява ефекта от икономическата криза, но същевременно предоставя и потенциална възможност, когато икономиката се върне към растеж.

Втората сграда е отдадена на лизинг на Меркатор - Б ЕООД с договор за оперативен лизинг, който не може да бъде прекратен и изтича през Юли 2024г. Договорът за лизинг е гарантиран с банкова гаранция за определен брой месечни наема и поръчителство от Poslovni sistem Mercator d.d., Slovenia, дружество-майка за Меркатор – Б ЕООД.

През Септември 2010г. Дружеството подписа предварителен договор с компания за недвижими имоти за продажба на имот Загора. Финализирането на сделката зависи от провеждания от купувача финансово-правен анализ и възможността му да осигури финансиране, както и от изпълнението на условия, заложи в договора, от страна на купувача и продавача. В момента това е единственият имот в портфейла на Дружеството, който генерира парични потоци по договори за лизинг.

4 Оперативни разходи

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Професионални услуги	525	767
Възнаграждения на членовете на Съвета на директорите	18	11
Общи и административни разходи	18	21
Общо	<u>561</u>	<u>799</u>

5 Инвестиционни имоти

Към 31 Декември 2010г. и 2009г., Дружеството притежава пет имота:

- „Имот Явор” - към 31 Декември 2010г. представлява земя с площ 14,483 кв.м. и сгради, намиращ се в гр. Варна, ул. „Орех” № 2. През 2009г. част от сградите са разрушени и себестойността им е добавена в себестойността на земята. Имотът е заложен в полза на Българо-Американска Кредитна Банка АД („БАКБ”) по договор за заем (Пояснение 8).

- „Имот Загора” - към 31 Декември 2010г. представлява земя с площ 22,817 кв.м. с две търговски сгради, намиращ се в гр. Стара Загора, бул. „Св. Патриарх Евтимий” № 50. Сградите са изцяло отдадени на лизинг, както е изложено в Пояснение 3. Имотът е заложен в полза на Райфайзенбанк България по договор за заем (Пояснение 8).

- „Имот Герена” – към 31 Декември 2010г. представлява земя с площ 25,208 кв.м., намиращ се в гр. София, на пресечката на бул. „Владимир Вазов” и ул. „Витиня”.

- „Имот София Ринг” – към 31 Декември 2010г. представлява земя с площ 131,284 кв.м., намиращ се в гр. София, Околовръстен път – до разклона за Ботевградско шосе. Имотът е заложен в полза на Обединена Българска Банка АД в качеството ѝ на банка-довереник на облигационерите за обезпечаване на емисия облигации, издадена от Дружеството (Пояснение 9).

- „Имот Бургас Ритейл” - към 31 Декември 2010г. представлява земя с площ 24,966 кв.м., намиращ се гр. Бургас, между бул. „Тодор Александров” и пристанище Бургас.

И АР ДЖИ Капитал – З АДСИЦ
 ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
 КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2010г.

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

През 2010г. и 2009г. Дружеството увеличи своите инвестиционни имоти със съответно 435 лева и 5,766 лева вследствие на допълнително разработване. Също така, през 2009г. Дружеството рекласифицира инвестиции в недвижими имоти за 49,802 лева като инвестиционни имоти, в съответствие с Подобренията в МСФО в сила от 1 Януари 2009г.

	Инвестиционни имоти в процес на разработване	Инвестиционни имоти, генериращи приходи от наем		Общо
	Земя и сгради	Земя	Сгради	Земя и сгради
<i>Отчетна стойност</i>				
31 Декември 2008г.	-	148	59	207
Придобити / Рекласификация	34,423	3,708	17,437	55,568
31 Декември 2009г.	34,423	3,856	17,496	55,775
Придобити	435	-	-	435
31 Декември 2010г.	34,858	3,856	17,496	56,210
<i>Натрупана амортизация</i>				
31 Декември 2008г.	-	-	2	2
Разходи за амортизация през 2009г.	-	-	475	475
31 Декември 2009г.	-	-	477	477
Разходи за амортизация през 2010г.	-	-	700	700
31 Декември 2010г.	-	-	1,177	1,177
<i>Балансова стойност</i>				
31 Декември 2010г.	34,858	3,856	16,319	55,033
31 Декември 2009г.	34,423	3,856	17,019	55,298
31 Декември 2008г.	-	148	57	205

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 2010г. и 2009г. е съответно 85,167 лева и 114,105 лева.

6 Други активи

	2010	2009
Вземане по банкова лихва	17	29
Други	1	3
Разсрочено брокерско възнаграждение и други разходи за бъдещи периоди	311	348
Общо	329	380

И АР ДЖИ Капитал – 3 АДСИЦ
ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2010г.

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

7 Други задължения

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Задължение за ДДС	23	34
Приходи от наем за бъдещи периоди	176	196
Други	92	90
Дължима такса за управление на активи (Пояснение 12)	277	269
Общо	<u>568</u>	<u>589</u>

8 Банкови заеми

Таблицата по-долу представя падежите на банковите заеми на Дружеството по години:

	<u>2011</u>	<u>2012</u>	<u>2013</u>	<u>2014</u>	<u>Общо</u>
Райфайзенбанк България - Заем № 1	680	681	681	15,036	17,078

Райфайзенбанк България - Заем № 1

На 29 Май 2008г. (впоследствие изменен и допълнен) Дружеството и Райфайзенбанк България сключиха договор за заем с плаваща лихва (3 месечен EURIBOR + 2.5%, намалена на 3 месечен EURIBOR + 2% от 21 Август 2009г.), съгласно който Дружеството може да усвои до 9.5 милиона евро (включително капитализирана лихва) за финансиране на разработването на имот Загора. Плащания по главницата са дължими месечно от Юни 2009г. до 25 Ноември 2014г., съгласно погасителен план. Дружеството е заложило имот Загора, заедно с всички бъдещи подобрения и свързания с него бъдещ приход от наем, както и салдата по определени банкови сметки. В допълнение договорът за заем изисква БАИФ да притежават не по-малко от 26% (46.7% към момента) от общия акционерен капитал на Дружеството до пълното погасяване на всички дължими суми по заема. Неизплатената част от главницата, нетно от разсрочените разходи по сделката, към 31 Декември 2010г. и 2009г. е съответно 8.73 милиона евро (17,078 лева) и 9.08 милиона евро (17,759 лева). Справедливата стойност на заема се доближава до неговата балансова стойност.

Българо Американска Кредитна Банка („БАКБ”) - Заем № 2

На 18 Декември 2008г. (впоследствие изменен и допълнен) Дружеството и БАКБ сключиха договор за кредитна линия с плаваща лихва (1 месечен EURIBOR + 5.5%), съгласно който Дружеството може да усвои до 1 милион евро за оперативни нужди. Кредитната линия е с падеж 20 Декември 2011г. Дружеството е заложило имот Явор. Към 31 Декември 2010г. и 2009г. няма неизплатени суми по кредитната линия.

9 Дългови ценни книжа

През Март 2009г. Дружеството издаде обезпечени облигации с фиксиран лихвен процент (10%) на обща стойност 6.514 милиона евро. Лихвените плащания са дължими на тримесечие до 12 Март 2012г. Плащането на главницата е дължимо на датата на последното лихвено плащане, освен ако Дружеството не реши да погаси предсрочно част или цялата главница, като в този случай Дружеството дължи такса в размер на 2% върху размера на погасената главница. Емисията облигации е обезпечена с ипотека върху имот София Ринг и залог на банкова сметка, по която ще постъпят средства от евентуална бъдеща продажба на имот София Ринг. Обединена Българска Банка АД е банка-довереник на облигационерите по тази емисия. Емисията облигации е

И АР ДЖИ Капитал – З АДСИЦ
ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2010г.

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

регистрирана за вторична търговия на Българската Фондова Борса под борсов код 5ERA. Неизплатената част от главницата, нетно от разсрочените разходи по сделката, към 31 Декември 2010г. и 2009г. е съответно 6.48 милиона евро (12,669 лева) и 6.46 милиона евро (12,641 лева).

10 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 2007г. Дружеството получи лиценза си и впоследствие увеличи капитала си с 50% в законово определения срок.

Капиталът на Дружеството е 21,000 лева, разпределен в 2,100,000 обикновени акции с номинал 10 лева, всяка с еднакво право на глас.

БАИФ притежава 46.7% от акциите и допълнително 6.7% чрез дружество, изцяло собственост на БАИФ. БАИФ е американска корпорация, основана съгласно Закона за подпомагане на демокрацията в Източна Европа от 1989г., с цел развитие и подкрепа на частния сектор в България.

Останалите акции са собственост на други дружества и физически лица.

Акциите на Дружеството се търгуват на Българска Фондова Борса под борсов код 5ER.

11 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 2010г. и 2009г. е 2,100,000.

12 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 2010г. и 2009г., съответно са както следва:

И АР ДЖИ Капитал – 3 АДСИЦ
ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2010г.

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

<u>Свързани лица</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Задължение за такса управление на активи към СКА	277	269
Такса за управление на активи - СКА	277	495
Възнаграждение за развитие на имоти - СКА	17	679
Такса за обслужващо дружество - СКА	63	66
Признат разход за брокерско възнаграждение, платено на СКА през 2009г.	36	28
Възнаграждения на членовете на Съвета на директорите - Средец Ентърпрайс ЕООД	6	3
Възнаграждения на членовете на Съвета на директорите - БАПМ ЕООД*	3	-

*БАПМ ЕООД е член на Съвета на директорите на И АР ДЖИ от 15 Юни 2010г.

13 Фактори за финансовия риск

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 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 суал споразумения. Това намалява значително лихвения риск като цяло. При повишение/намаление с 0.5% за следващите 12 месеца на лихвения процент по заема от Райфайзенбанк България (Пояснение 8), разходите за лихви на годишна база биха се увеличили/намалили и съответно печалбата за годината би се намалила/увеличила с приблизително 0.04 милиона евро (84 лева).

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 постъпленията от наеми с цел обслужване на задълженията си по банковите заеми. Политика на Дружеството е във всеки един момент да поддържа положителен баланс между входящите парични потоци от наемите и изходящите парични потоци по банковите заеми.

И АР ДЖИ Капитал – 3 АДСИЦ
ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2010г.

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

Пазарен риск

Валутен риск

Дружеството е изложено на влиянието на колебанията на валутните курсове върху финансовите му позиции и парични потоци. Вземанията за наеми, получените банкови заеми, 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 България и местния пазар на недвижими имоти през втората половина на 2008г. и може да окаже сериозен отрицателен ефект върху финансовото състояние и резултатите от дейността на Дружеството, ако продължи и след 2011г. Политика на Дружеството е да намалява ценовия риск чрез инвестиране само в имоти с високо качество и отдаването им под наем на първокласни наематели при благоприятни условия и гаранции.