

И АР ДЖИ Капитал – 2 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 - 2 АДСИЦ ("Дружеството" или "И АР ДЖИ") е регистрирано на 9 Юни 2005г. като българско акционерно дружество със специална инвестиционна цел, което инвестира паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти. Основният акционер на Дружеството е Българо-Американски Инвестиционен Фонд ("БАИФ"), който по настоящем е собственик на 37% от капитала. На проведеното през Май 2010г. редовно годишно Общо Събрание на Акционерите е изменен Уставът на Дружеството, като срокът на съществуване на И Ар Джи е удължен до 31 Декември 2018г.

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. Български-Американски Пропърти Мениджмънт ЕООД ("БАПМ") е обслужващо дружество за И АР ДЖИ, а Сердика Кепитъл Адвайзърс с място на стопанска дейност в Република България ("СКА") е дружество, което консултира И АР ДЖИ при управлението на активите му.

На 22 Декември 2005г. Дружеството получи лиценз 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 – 2 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.

#### **Инвестиционни имоти**

Инвестиционните имоти на Дружеството се притежават с цел отдаване под наем при условия на оперативен лизинг. 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 се начислява на база на линейния метод по установени норми, отразяващи очаквания срок на ползване на актива. 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.

И АР ДЖИ Капитал – 2 АДСИЦ  
ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ  
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2010г.

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

**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 и задължения.

**Деривативи**

Деривативните финансови инструменти, включително суап споразуменията, се признават първоначално в отчета за финансовото състояние по себестойност (включително разходите по извършване на сделката) и в последствие се оценяват по тяхната справедлива стойност. Информация за справедливата стойност се получава от пазарни котировки или модели на дисконтирани парични потоци. Деривативи, определени като ефективно хеджиращи паричните потоци, се отразяват като активи, когато справедливата им стойност е положителна и като пасиви, когато справедливата им стойност е отрицателна. Промените в тяхната справедлива стойност се признават в отчета за всеобхватния доход.

**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**

Дружеството притежава 2 имота във Варна, намиращи се на бул. Република № 55 и на бул. Владислав Варненчик № 268. Първият имот, с изключение на приземния етаж, е отдаден на лизинг на Практикер ЕООД с договор за оперативен лизинг, който изтича през Юни 2015г. Договорът за лизинг не може да бъде прекратен и е гарантиран от Praktiker Bau- und Heimwerkermärkte AG, дружество-майка за Практикер ЕООД. Договорът за лизинг включва опции да бъде удължен 3 пъти, веднъж за 8 години и два пъти за 6 години. Вторият имот, заедно с приземния етаж от първия имот, е отдаден на лизинг на Пикадили ЕАД с договор за оперативен лизинг, който изтича през Декември 2015г. Договорът за лизинг не може да бъде прекратен и е гарантиран с банкова гаранция за определен брой месечни наема. Договорът за лизинг включва опция да бъде удължен с още 10 години. Също така Дружеството отдава под наем рекламно съоръжение на Българо-Американска Кредитна Банка АД ("БАКБ") с лизингов договор, който през 2008г. е удължен до Декември 2013г. и част от паркинг зона на Мобилтел ЕАД с непрекътаем лизингов договор, който изтича през Януари 2016г.

През Август 2010г. Дружеството подписа предварителен договор с компания за недвижими имоти за продажба на горепосочените имоти, като част от сделка за продажба на имоти, собственост на дружества, свързани с И АР ДЖИ. 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 продавачите. Сделката се очаква да бъде финализира до края на Март 2011г. Ако сделката се осъществи, Общото Събрание на Акционерите ще трябва да вземе решение за бъдещето на Дружеството, с оглед на факта, че Уставът на Дружеството ограничава инвестирането само в рамките на тези имоти. Следователно, прилагането на принципа на действащото предприятие ще зависи от тези бъдещи събития.

И АР ДЖИ Капитал – 2 АДСИЦ  
 ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ  
 КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2010г.

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

**4 Оперативни разходи**

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Професионални услуги	708	601
Възнаграждения на членовете на Съвета на директорите	18	11
Общи и административни разходи	11	12
Общо	<u>737</u>	<u>624</u>

**5 Парични средства и парични еквиваленти**

Към 31 Декември 2010г. и 2009г. парични средства и парични еквиваленти, съответно в размер на 411 лева и 598 лева са заложен по договорите за заем (Пояснение 7).

**6 Инвестиционни имоти**

	<u>Земя</u>	<u>Сгради</u>	<u>Общо</u>
<i>Отчетна стойност</i>			
31 Декември 2008г.	3,419	13,285	16,704
31 Декември 2009г.	3,419	13,285	16,704
31 Декември 2010г.	3,419	13,285	16,704
<i>Натрупана амортизация</i>			
31 Декември 2008г.	-	1,713	1,713
Разход за амортизация за през 2009г.	-	532	532
31 Декември 2009г.	-	2,245	2,245
Разход за амортизация за през 2010г.	-	531	531
31 Декември 2010г.	-	2,776	2,776
<i>Балансова стойност</i>			
31 Декември 2010г.	<u>3,419</u>	<u>10,509</u>	<u>13,928</u>
31 Декември 2009г.	<u>3,419</u>	<u>11,040</u>	<u>14,459</u>
31 Декември 2008г.	<u>3,419</u>	<u>11,572</u>	<u>14,991</u>

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., съответно е 28,610 лева и 28,401 лева.

Инвестиционните имоти са заложен в полза на УниКредит Булбанк по договорите за заем (Пояснение 7).

**7 Банкови заеми**

Таблицата по-долу представя банковите заеми на база на срока от датата на отчета за финансовото състояние до падежа по договорите:

И АР ДЖИ Капитал – 2 АДСИЦ  
ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ  
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2010г.

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

	<u>2011</u>	<u>2012</u>	<u>Общо</u>
УниКредит Булбанк – Заем № 1	337	3,902	4,239
УниКредит Булбанк – Заем № 2	250	3,564	3,814
Общо	<u>587</u>	<u>7,466</u>	<u>8,053</u>

#### Заеми от УниКредит Булбанк

##### Заем № 1

На 15 Август 2005г. (впоследствие изменен и допълнен) Дружеството и Ейч Ви Би Банк Биохим (впоследствие УниКредит Булбанк) сключиха договор за заем с плаваща лихва (3 месечен EURIBOR + 3%, намалена на 3 месечен EURIBOR + 2% на 31 Август 2006г.), съгласно който Дружеството може да усвои до 3.45 милиона евро за финансиране покупката на инвестиционен имот, намиращ се в гр. Варна, бул. Република № 55. Плащания по главницата са дължими месечно до 20 Ноември 2012г., съгласно погасителен план. Дружеството е заложило имота и свързания с него приход от наем, както и салдата по определени банкови сметки. В допълнение, ако акционерното участие на БАИФ (37% към момента) в капитала на И АР ДЖИ падне под 11%, УниКредит Булбанк може да поиска предсрочно погасяване на заема. Неизплатената част от главницата към 31 Декември 2010г. и 2009г., съответно е 2.17 милиона евро (4,239 лева) и 2.34 милиона евро (4,576 лева). Справедливата стойност на заема се доближава до неговата балансова стойност.

##### Заем № 2

На 8 Ноември 2005г. (впоследствие изменен и допълнен) Дружеството и Ейч Ви Би Банк Биохим (впоследствие УниКредит Булбанк) сключиха договор за заем с плаваща лихва (3 месечен EURIBOR + 3%, намалена на 3 месечен EURIBOR + 2% на 31 Август 2006г.), съгласно който Дружеството може да усвои до 2.6 милиона евро за финансиране покупката на инвестиционен имот, намиращ се в гр. Варна, бул. Владислав Варненчик № 268. Плащания по главницата са дължими месечно до 20 Ноември 2012г. съгласно погасителен план. Дружеството е заложило имота и свързания с него приход от наем, както и салдата по определени банкови сметки. В допълнение, ако акционерното участие на БАИФ (37% към момента) в капитала на И АР ДЖИ падне под 11%, УниКредит Булбанк може да поиска предсрочно погасяване на заема. Неизплатената част от главницата към 31 Декември 2010г. и 2009г., съответно е 1.95 милиона евро (3,814 лева) и 2.08 милиона евро (4,064 лева). Справедливата стойност на заема се доближава до неговата балансова стойност.

На 3 Ноември 2005г. Дружеството и Ейч Ви Би Банк Биохим (впоследствие УниКредит Булбанк) сключиха споразумение за лихвен суап с номинална сума 5.97 милиона евро и погасителен план, съответстващ на погасителните планове на двата заема от УниКредит Булбанк с цел фиксиране на лихвения процент по двата заема. Съгласно това споразумение Дружеството заплаща на УниКредит Булбанк 3.45% лихва върху номиналната сума за срока на споразумението и УниКредит Булбанк заплаща на И АР ДЖИ лихва на база на съответния 1 месечен EURIBOR. Падежът на суап споразумението е 30 Ноември 2012г. Остатъкът по номиналната сума към 31 Декември 2010г. и 2009г., съответно е 4.47 милиона евро (8,738 лева) и 4.77 милиона евро (9,324 лева). Промяна на справедливата стойност на дериватива към 31 Декември 2010г. и 2009г. от (0.01) милиона евро ((26) лева) и (0.09) милиона евро ((172) лева) съответно е призната в отчета за всеобхватния доход. В съответствие с МСФО 7 и Ниво 2 на йерархията на справедливите стойности, справедливата стойност на суап споразумението е получена чрез използването на пазарни лихвени проценти към 31 Декември 2010г. Приходът от и разходът за лихви се признават в отчета за всеобхватния доход за периода, в който възникват.

И АР ДЖИ Капитал – 2 АДСИЦ  
ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ  
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2010г.

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

**8 Други задължения**

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Дължимата такса за управление на активи (Пояснение 12)	308	278
Приходи от наем за бъдещи периоди	-	109
Други	14	15
Общо	<u>322</u>	<u>402</u>

**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 22 Декември 2005г. Дружеството получи лиценза си и впоследствие увеличи капитала си с 50% в законово определения срок.

Капиталът на Дружеството е 3,450 лева, разпределен в 3,450,000 обикновени акции с номинал 1 лев, всяка с еднакво право на глас.

БАИФ, като акционер със значително малцинствено участие, притежава 37% от акциите. 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 на физически лица.

Акциите на Дружеството се търгуват на Българска Фондова Борса под борсов код 6ER.

**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 2010г. и 2009г., е 3,450,000.

**11 Дивидент на акция**

Към 31 Декември 2010г. и 2009г., съответно Дружеството начисли дивидент в размер на 923 лева (0.27 лева на акция) и 832 лева (0.24 лева на акция). Дивидентът за 2009г. е увеличен на 835 лева (0.24 лева на акция) на проведеното през Май 2010г. редовно годишно Общо Събрание на Акционерите, като разликата е отчетена в 2010г.

**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.

И АР ДЖИ Капитал – 2 АДСИЦ  
ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ  
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2010г.

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

Задълженията и вземанията по сделки със свързани лица и съответните разходи и приходи към 31 Декември 2010г. и 2009г., съответно са както следва:

<u>Свързани лица</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Задължение за такса управление на активи към СКА (Пояснение 8)	308	278
Такса за управление на активи - СКА	420	395
Такса за обслужващо дружество - БАПМ	82	78
Възнаграждения на членовете на Съвета на директорите - Преслав Енърпрайс ЕООД	3	3

### 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 за наем 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 (Пояснение 7). Това намалява значително лихвения риск като цяло.

#### **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. Във всеки един момент Дружеството поддържа положителен баланс между входящите парични потоци от наемите и изходящите парични потоци по банковите 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, 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.

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

**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.