

И АР ДЖИ Капитал – 3 АДСИЦ
ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2007г.

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") е регистрирано на 13 Юли 2006г. като българско акционерно дружество със специална инвестиционна цел, което инвестира набраните паричните средства в недвижими имоти. Основният акционер на Дружеството е Българо-Американски Инвестиционен Фонд ("БАИФ"), който е собственик на 46.7% от капитала. 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 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

Представяне на финансовия отчет

Тези финансови отчети са изготвени, във всички съществени аспекти, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчетяване („МСФО“) и разясненията за тяхното прилагане, издадени от Комитета за разяснения на Международните стандарти за финансово отчетяване („КРМСФО“), одобрени от Комисията на Европейския съюз и приложими в Република България.

Дружеството прилага всички нови и преработени МСФО, издадени от Борда за Международни счетоводни стандарти („БМСС“) и разясненията за тяхното прилагане, издадени от КРМСФО, одобрени от Комисията на Европейския съюз и валидни за 2007г. Българският Закон за Счетоводството („ЗС“), валиден за 2007г., изисква прилагането на МСФО, приети от Комисията на Европейския Съюз. След промените на Закона, в сила от 1 Януари 2007г., условието за задължително публикуване на официалния превод на приетите от Министерския съвет МСФО отпада, с което се дава възможност за директно прилагане на актуалната версия на МСФО. МСФО, приети от Комисията на Европейския Съюз, не се различават от МСФО, издадени от БМСС, и са в сила за отчетни периоди, приключващи на 31 Декември 2007г., с изключение на някои изисквания относно хеджирането в съответствие с МСС 39 „Финансови инструменти: Признаване и оценяване“, които не са одобрени от Комисията. Ръководството на Дружеството счита, че ако изискванията за хеджиране бяха одобрени от Комисията, това не би оказало влияние върху настоящите финансови отчети.

Финансовите отчети за 2006г., издадени на 23 Февруари 2007г. са изготвени на база МСФО, издание 2005г., одобрени от Комисията на Европейския съюз, в съответствие с изискванията на Българското националното счетоводно законодателство, приложимо за 2006г. Годишната,

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

приключваща на 31 Декември 2007г. е първата година, в която Дружеството прилага актуалната версия на МСФО като база за изготвяне на финансовите отчети с общо предназначение. Преминването към актуалната версия на МСФО не е довело до съществени различия при изготвяне на финансовите отчети на Дружеството.

База за изготвяне на финансовия отчет

Тези финансови отчети са изготвени при спазване 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-добрата преценка на текущите събития от страна на ръководството, същинските резултати може да се различават от прогнозните оценки.

В баланса 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 2007г.

През 2007г. Дружеството прилага МСФО 7 „Финансови инструменти: Оповестяване“, в сила за финансови периоди, започващи на или след 1 Януари 2007г., както и последвалите изменения в МСС 1 „Представяне на финансови отчети“ – оповестявания за капитала. МСФО 7 замества МСС 30 и изискванията за оповестяване на МСС 32. Ефектът от прилагането е свързан с разширяване на оповестяванията дадени в тези финансови отчети във връзка с представянето на финансовите инструменти на Дружеството и управлението на капитала.

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 доходите.

Парични средства и парични еквиваленти

За целите на финансовите отчети, паричните средства и паричните еквиваленти включват пари в брой, разплащателни сметки и депозити с оригинален падеж до три месеца.

Инвестиции в недвижими имоти

Инвестициите в недвижими имоти се състоят от земя и сгради, отчетени по себестойност. Тези инвестиции са придобити с цел бъдеща реконструкция и разработване на недвижимите имоти с цел бъдещото им ползване като инвестиционни имоти или за бъдещи продажби. До тяхното

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

завършване МСС 16 се прилага както следва: себестойността включва покупната цена на недвижимия имот, преките разходи свързани с придобиването и последващите разходи за строителство и разработването му. 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 завършване на реконструкцията и разработването на недвижимите имоти Дружеството прилага МСС 40 и използва модела на себестойността. Следователно амортизацията на сградите се начислява от момента, в който те са готови за употреба и се базира на линейния метод върху очаквания полезен живот на сградите. Полезният живот на сградите представлява времето, през което те могат да бъдат използвани, независимо дали се използват или не. Годишната амортизационна норма 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 доходите по метода на ефективната лихва за срока на пасива.

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 доходите по метода на ефективния лихвен процент. Приходите от лихви включват лихвите по банкови депозити. Разходите за лихви включват лихвите по банкови заеми 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 баланса, отговаряйки на изискването за текущо задължение, съгласно МСС 37.

3 Оперативни разходи

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Професионални услуги	908	36
Общи и административни разходи	6	7
Общо	<u>914</u>	<u>43</u>

4 Инвестиции в недвижими имоти

Към 31 Декември 2007г. и 2006г., Дружеството притежава съответно пет и два имота:

- „Имот Явор” - към 31 Декември 2007г. представлява земя с площ 14,483 кв. м., и сгради, намиращ се в гр. Варна, ул. Орех № 2.

И АР ДЖИ Капитал – 3 АДСИЦ
ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2007г.

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

- „Имот Загора” - към 31 Декември 2006г. представлява земя с площ 48,144 кв. м., и сгради, намиращ се в гр. Стара Загора ул. Св. Патриарх Евтимий № 50. През Ноември 2006г. Дружеството сключи предварителен договор за продажба на 25,327 кв.м. от земята. По този договор И АР ДЖИ трябваше да изпълни определени условия, свързани с подобряване състоянието на имота. Условиата бяха изпълнени и Дружеството осъществи окончателната продажба през Февруари 2007г. Към 31 Декември 2007г. И АР ДЖИ притежава земя с площ 22,817 кв. м. През Ноември 2007г. Дружеството отдаде под наем на купувача част от оставащата земя, която ще бъде използвана за паркинг. След 31 Декември 2007г. И АР ДЖИ сключи с Аико Мулти Концепт ЕООД 10 годишен договор за оперативен лизинг, за приблизително 70% от търговската площ, която ще бъде построена. Наемът ще започне след завършване на строителните работи, след приблизително 15 месеца. Наемателят ще предостави банкова и лична гаранция във връзка с договора за наем.
- „Имот Герена” – към 31 Декември 2007г. представлява земя с площ 24,979 кв. м., намиращ се в гр. София, на пресечката на бул. „Владимир Вазов” и ул. „Витиня”.
- „Имот София Ринг” – към 31 Декември 2007г. представлява земя с площ 131,284 кв. м., намиращ се в гр. София, Околовръстен път – до разклона за Ботевградско шосе.
- „Имот Бургас Ритейл” - към 31 Декември 2007г. представлява земя с площ 24,966 кв. м. и сгради, намиращ се гр. Бургас, между бул. „Тодор Александров” и Пристанище Бургас.

През 2007г. Дружеството увеличи своите инвестиции в недвижими имоти с 29,533 лева в следствие на придобиване и разработване и ги намали с 4,328 лева в следствие на продажба.

Всички недвижими имоти са в етап на разработване и според счетоводната политика на Дружеството не подлежат на амортизация.

Справедливата стойност на недвижимите имоти на база на резултата от изискваната годишна оценка към 31 Декември 2007г. и 2006г., е съответно 49,270 лева и 15,604 лева.

5 Задължение по придобиване и разработване на недвижими имоти

Към 31 Декември 2006г. 5,522 лева от задължението за придобиване на недвижими имоти представлява неизплатената част от покупната цена на имот Явор плюс натрупаната лихва. Тя е изцяло изплатена през Август 2007г. Задълженията по разработване на недвижими имоти са предимно свързани със завършени етапи по договори за строителство и имат различни падежи, последният, от които е Февруари 2008г. Дружеството по препоръка на обслужващото си дружество е сключило договори със строителни компании за разработване на имотите. Към 31 Декември 2007г. и 2006г. общата стойност на тези договори в сила е съответно 416 лева и 1,305 лева, и 223 лева и 331 лева са изплатени по тези договори съответно през 2007г. и 2006г.,.

6 Банкови заеми

Таблицата по-долу представя банков заем на база на срока от датата на баланса до падежа по договора:

	2008	2009	Общо
Райфайзенбанк България - Заем 2	6,833	2,920	9,753

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

Заем № 1

На 20 Април 2007г. Дружеството и Райфайзенбанк България сключиха договор за заем с плаваща лихва (3 месечен EURIBOR+1.25%), съгласно който Дружеството може да усвои до 1.5 милиона евро за финансиране на дължимия ДДС за покупката на Имот София Ринг. Вземането за ДДС е заложено по заема и плащания по главницата са дължими при възстановяване на ДДС от бюджета. Заемът е с падеж 25 Март 2008г. и е напълно изплатен към края на Ноември 2007г.

Заем № 2

На 20 Април 2007г. Дружеството и Райфайзенбанк България сключиха договор за заем с плаваща лихва (3 месечен EURIBOR + 1.7%), съгласно, който Дружеството може да усвои до 5 милиона евро за финансиране на покупката на Имот София Ринг. Дружеството е заложило имота и салдата по своите банкови сметки при Райфайзенбанк България. Заемът е с падеж 25 Март 2008г. за 3.5 милиона евро и 25 Март 2009г. за 1.5 милиона евро. Неизплатената част от главницата, нетно от разсрочените разходи по сделката, към 31 Декември 2007г. е 4.99 милиона евро (9,753 лева). Справедливата стойност на заема се доближава до неговата балансова стойност.

7 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. 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. БАИФ е ангажиран в програма за частни инвестиции в България, които чрез акционерно участие, кредити, дарения, техническа помощ и други средства, имат за своя основна цел развитието на малки и средни предприятия (МСП).

Останалите акции са собственост на други дружества и физически лица.

8 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 2007г. и 2006г. е съответно 1,680,000 и 1,400,000,.

9 Дивидент на акция

Към 31 Декември 2007г. Дружеството начисли дивидент в размер на 331 лева (0.16 лева на акция).

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

10 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. Основните сделки между свързани лица през 2007г. и 2006г. са покупките на недвижими имоти от Български Американски Пропърти Мениджмънт ЕООД („БАПМ“) в размер съответно на 2.70 милиона евро (5,275 лева) и 6.07 милиона евро (11,868 лева).

Задълженията и вземанията по сделки със свързани лица и съответните разходи и приходи към 31 Декември 2007г. и 2006г. са както следва:

<u>Свързани лица</u>	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Задължение към БАПМ за придобиване на недвижим имот (Пояснение 5)	-	5,522
Депозити при Българо Американска Кредитна Банка ("БАКБ")	2,296	344
Разходи за лихви - БАПМ	258	157
Приходи от лихви - БАКБ	28	54
Разходи по издаване на акции – БАКБ	10	-
Разходи за такса управление на активи - СКА	621	-

11 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 гаранции за точно и навременно изпълнение по договорите.

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. 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

И АР ДЖИ Капитал – 3 АДСИЦ
ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2007г.

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

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

Пазарен риск

Валутен риск

Дружеството ще бъде изложено на влиянието на колебанията на валутните курсове върху финансовите му позиции и парични потоци само в случай че то оперира във валути различни от евро и лев, освен ако валутният борд в България не бъде отменен. Дружеството не възнамерява да поддържа позиции в други валути освен в евро и лев. 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 им. 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. Този риск се намалява още и от непрекъснатия икономически растеж на България, който се очаква да продължи и след присъединяването на страната към Европейския съюз през 2007г.