

И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 2 АДСИЦ

ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ,
ИЗГОТВЕНИ В СЪОТВЕТСТВИЕ С
МЕЖДУНАРОДНИТЕ СТАНДАРТИ
ЗА ФИНАНСОВО ОТЧИТАНЕ
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2007г.

ПРИДРУЖЕНИ С
ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР
И
ГОДИШЕН ДОКЛАД НА РЪКОВОДСТВОТО
ЗА ДЕЙНОСТТА (ОТЧЕТ ЗА УПРАВЛЕНИЕТО)

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

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 финансовите отчети

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.

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

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

база на линейния метод по установени норми, отразяващи очаквания срок на ползване на актива. Годишната амортизационна норма за сградите е 4%.

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 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.

Деривативи

Деривативните финансови инструменти, включително суап споразуменията първоначално се признават по себестойност (включително разходите по извършване на сделката) и в следствие 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 Собствения капитал.

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 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 за срок от 10 години с договор за оперативен лизинг. Договорът за лизинг не може да бъде прекратен и е гарантиран с поръчителство от Praktiker Bau- und Heimwerkermarkte 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 за срок от 10 години с договор за оперативен лизинг. Договорът за лизинг не може да бъде прекратен и е гарантиран с банкова гаранция (за определен брой месечни наема), поръчителство от Боляри АД, свързано лице за Пикадили ЕАД и лична гаранция от основния акционер на Пикадили ЕАД и на Боляри АД. 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 непрекътаем 3-годишен лизингов договор и част от паркинг зона на Мобилтел ЕАД с непрекътаем 10-годишен лизингов договор.

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

4 Оперативни разходи

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Професионални услуги	540	502
Общи и административни	10	16
Общо	<u>550</u>	<u>518</u>

5 Парични средства и парични еквиваленти

Към 31 Декември 2007г. и 2006г. парични средства и парични еквиваленти, съответно в размер на 463 лева и 449 лева са заложиени по договорите за заем (Пояснение 7).

6 Инвестиционни имоти

	<u>Земя</u>	<u>Сгради</u>	<u>Общо</u>
<i>Отчетна стойност</i>			
31 Декември 2006г.	3,419	13,285	16,704
31 Декември 2007г.	<u>3,419</u>	<u>13,285</u>	<u>16,704</u>
<i>Натрупана амортизация</i>			
31 Декември 2006г.	-	650	650
Разход за амортизация през 2007г.	-	531	531
31 Декември 2007г.	<u>-</u>	<u>1,181</u>	<u>1,181</u>
<i>Балансова стойност</i>			
31 Декември 2007г.	<u>3,419</u>	<u>12,104</u>	<u>15,523</u>
31 Декември 2006г.	<u>3,419</u>	<u>12,635</u>	<u>16,054</u>

Справедливата стойност на инвестиционните имоти на база на резултата от изискваната годишна оценка към 31 Декември 2007г. и 2006г., съответно е 25,298 лева и 23,049 лева.

Инвестиционните имоти са заложиени 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 баланса до падежа по договорите:

	<u>2008</u>	<u>2009</u>	<u>2010</u>	<u>2011</u>	<u>След 2011</u>	<u>Общо</u>
УниКредит Булбанк – Заем № 1	337	337	337	337	3,901	5,249
УниКредит Булбанк – Заем № 2	250	250	250	250	3,564	4,564
Общо	<u>587</u>	<u>587</u>	<u>587</u>	<u>587</u>	<u>7,465</u>	<u>9,813</u>

Заем от БАКБ

На 15 Август 2005г. Дружеството и БАКБ сключиха договор за заем с фиксирана лихва, съгласно който Дружеството може да усвои до 0.75 милиона евро за финансиране покупката на

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

инвестиционни имоти. Вземането за ДДС е заложено по заема и плащания по главница са дължими при всяка възстановена от бюджета сума за ДДС. Заемът е с падеж 30 Юни 2006г. и е напълно изплатен към тази дата.

Заеми от УниКредит Булбанк

Заем № 1

На 15 Август 2005г. Дружеството и 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 до размера на неизплатената част от главницата по заема. Неизплатената част от главницата към 31 Декември 2007г. и 2006г., съответно е 2.68 милиона евро (5,249 лева) и 2.86 милиона евро (5,586 лева). Справедливата стойност на заема се доближава до неговата балансова стойност.

Заем № 2

На 08 Ноември 2005г. Дружеството и 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 2.60 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 до размера на неизплатената част от главницата по заема. Неизплатената част от главницата към 31 Декември 2007г. и 2006г., съответно е 2.33 милиона евро (4,564 лева) и 2.46 милиона евро (4,814 лева). Справедливата стойност на заема се доближава до неговата балансова стойност.

На 03 Ноември 2005г. Дружеството и 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 лихва 3.45% 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. Плащанията по суап споразумението започват от 31 Януари 2006г. Остатъкът по номиналната сума към 31 Декември 2007г. и 2006г., съответно е 5.37 милиона евро (10,498 лева) и 5.67 милиона евро (11,085 лева). Промяна в справедливата стойност на дериватива към 31 Декември 2007г. и 2006г., от 0.06 милиона евро (123 лева) и 0.18 милиона евро (356 лева), съответно е призната в Собствения капитал. Приходът от и разходът за лихви се признават в отчета за доходите за периода, в който възникват.

8 Други задължения

	2007	2006
Дължимо възнаграждение за управление на активи	273	220
Други	18	14
Общо	291	234

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

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. 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.

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 2007г. и 2006г. е съответно 3,450,000 и 3,175,890.

11 Дивидент на акция

Към 31 Декември 2007г. и 2006г., съответно Дружеството начисли дивидент в размер на 818 лева (0.24 лева на акция) и 661 лева (0.19 лева на акция). Дивидентът за 2006г. е увеличен на 734 лева (0.21 лева на акция) на Общото Събрание през 2007г., като разликата е отчетена в 2007г.

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.

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 2007г. и 2006г., съответно са както следва:

Свързани лица	2007	2006
Задължение за такса управление на активи към СКА (Пояснение 8)	273	220
Депозити при БАКБ	858	3
Вземане за лихва - БАКБ	7	-
Разходи за такса управление на активи - СКА	391	347
Приходи от лихви - БАКБ	12	-
Разходи за лихва - БАКБ	-	13
Приходи от наеми - БАКБ	4	4
Разходи за лихви - БАПМ	-	55
Такса обслужващо дружество - БАПМ	76	76

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

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 изпълнени 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

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

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 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.