

И АР ДЖИ Капитал – 3 АДСИЦ
ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2009г.

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 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 2009г. с изключение на определени изисквания за отчитане на хеджиране в съответствие с МСС 39 Финансови инструменти: Признание и оценяване, които не са приети от Комисията. Ръководството счита, че ако изискванията за отчитане на хеджиране бъдат одобрени от Комисията, това не би оказало съществено влияние върху настоящите финансови отчети.

През 2009г. Дружеството прие всички нови и преработени МСФО от СМСС, одобрени от Комисията, които са в сила за 2009г. 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 издаване на финансовите отчети, но са в сила за годишни финансови периоди, започващи на или след 1 Януари 2010г. 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 2009г.

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 информацията относно финансовото състояние, резултатите от дейността и паричните потоци на Дружеството за годината приключваща на 31 Декември 2009г.

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 2009г.

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 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

През Февруари 2008г. И АР ДЖИ сключи с АИКО Мулти Концепт ЕООД („АИКО“) 10 годишен договор за оперативен лизинг за 15,370 кв.м. търговска площ, която да бъде построена в имот Загора. През Януари 2009г. договърът е изменен. Съгласно изменението 2,796 кв.м. от търговската площ, предназначена за АИКО по силата на първоначалния договор, е отделена и е отдадена под наем на Моббо ЕООД, дружество, което се притежава от същото физическо лице, което притежава АИКО. Сумата на наема от първоначалния договор е разделена между двамата наематели на база квадратура. Наемните плащания започват след завършване на строителните работи през Март 2009г. Договорът за лизинг не може да бъде прекратен и е гарантиран, преди началото на наемния

И АР ДЖИ Капитал – 3 АДСИЦ
ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2009г.

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

период, от наемателите с банкови гаранции за определен брой месечни наема. В допълнение е предоставено и поръчителство от собственика на АИКО Мулти Консепт ЕООД и Моббо ЕООД.

През Юли 2008г. И АР ДЖИ сключи с Меркатор - Б ЕООД 14.9 годишен договор за оперативен лизинг за 3,162 кв.м. търговска площ, която да бъде построена в имот Загора. Наемните плащания започват след завършване на строителните работи през Август 2009г. Договорът за лизинг не може да бъде прекратен и е гарантиран, преди началото на наемния период, от наемателя с банкова гаранция за определен брой месечни наема и поръчителство от Poslovni sistem Merkator d.d., Slovenia, дружество-майка за Меркатор - Б ЕООД. Договорът за лизинг включва опция да бъде удължен с още 10 години.

През Ноември 2007г. И АР ДЖИ сключи с ПВН София ЕООД договор, по силата на който ПВН София ЕООД да изгради паркинг с площ 875 кв.м. срещу последващо наемане на този паркинг. През Март 2008г. изграждането беше завършено и съгласно договора Дружеството отдаде под наем паркинга до Март 2009г.

4 Оперативни разходи

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Професионални услуги	767	659
Възнаграждения на членовете на Съвета на директорите	11	-
Общи и административни разходи	21	8
Общо	<u>799</u>	<u>667</u>

5 Инвестиционни имоти

През 2009г. всички инвестиции в недвижими имоти, притежавани от Дружеството, са рекласифицирани като инвестиционни имоти, в съответствие с Подобренията в МСФО, публикувани през Май 2008г. и в сила от 1 Януари 2009г.

Към 31 Декември 2009г. и 2008г., Дружеството притежава пет имота:

- „Имот Явор“ - към 31 Декември 2009г. 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 9).

- „Имот Загора“ - към 31 Декември 2009г. представлява земя с площ 22,817 кв.м. и сгради, намиращ се в гр. Стара Загора, бул. „Св. Патриарх Евтимий“ № 50. През 2008г. дружеството започна да разработва имота и строителството на сградите приключи през 2009г. (Пояснение 3). Имотът е заложен в полза на Райфайзенбанк България по договор за заем (Пояснение 9).

- „Имот Герена“ – към 31 Декември 2009г. 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 2009г. 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

И АР ДЖИ Капитал – 3 АДСИЦ
 ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
 КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2009г.

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

на Обединена Българска Банка АД в качеството ѝ на банка-довереник на облигационерите за обезпечаване на емисия облигации, издадена от Дружеството (Пояснение 9,10).

- „Имот Бургас Ритейл” - към 31 Декември 2009г. представлява земя с площ 24,966 кв.м., намиращ се гр. Бургас, между бул. „Тодор Александров” и пристанище Бургас.

През 2009г. Дружеството увеличи своите инвестиционни имоти с 55,568 лева вследствие на допълнително разработване за 5,766 лева и рекласификация на инвестиции в недвижими имоти като инвестиционни имоти за 49,802 лева, в съответствие с Подобренията в МСФО, публикувани през Май 2008г. и в сила от 1 Януари 2009г.

През 2008г. Дружеството увеличи своите инвестиционни имоти с 207 лева вследствие на приключване разработването на инвестиционен имот. През 2008г. И АР ДЖИ увеличи своите инвестиции в недвижими имоти с 12,200 лева вследствие на придобиване за 151 лева и допълнително разработване за 12,049 лева.

Към 31 Декември 2009г. и 2008г., Дружеството притежава следните инвестиционни имоти:

	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.	<u>34,423</u>	<u>3,856</u>	<u>17,496</u>	<u>55,775</u>
<i>Натрупана амортизация</i>				
31 Декември 2008г.	-	-	2	2
Разходи за амортизация през 2009г.	-	-	475	475
31 Декември 2009г.	-	-	<u>477</u>	<u>477</u>
<i>Балансова стойност</i>				
31 Декември 2009г.	<u>34,423</u>	<u>3,856</u>	<u>17,019</u>	<u>55,298</u>
31 Декември 2008г.	<u>-</u>	<u>148</u>	<u>57</u>	<u>205</u>

Справедливата стойност на инвестиционните имоти на база на резултата от изискваната годишна оценка към 31 Декември 2009г. е 114,105 лева, а справедливата стойност на недвижимите имоти (реклафицирани като инвестиционни имоти през 2009г.) и инвестиционните имоти към 31 Декември 2008г., е съответно 99,763 лева и 212 лева.

И АР ДЖИ Капитал – 3 АДСИЦ
 ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
 КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2009г.

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

6 Други активи

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Вземане за ДДС	-	2,455
Други	3	-
Вземане по банкова лихва	29	-
Разсрочено брокерско възнаграждение и други разходи за бъдещи периоди (Пояснение 14)	<u>348</u>	<u>15</u>
Общо	<u><u>380</u></u>	<u><u>2,470</u></u>

7 Други задължения

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Дължима такса за управление на активи (Пояснение 14)	269	285
Приходи от наем за бъдещи периоди	196	-
Други	<u>124</u>	<u>45</u>
Общо	<u><u>589</u></u>	<u><u>330</u></u>

8 Задължение по придобиване и разработване на недвижими имоти

Към 31 Декември 2008г. задълженията по придобиване и разработване на недвижими имоти са предимно свързани със завършени етапи по договори за строителство и имат различни падежи през 2009г. и са изплатени към 31 Декември 2009г.

9 Банкови заеми

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

	<u>2010</u>	<u>2011</u>	<u>2012</u>	<u>2013</u>	<u>2014</u>	<u>Общо</u>
Райфайзенбанк България - Заем № 3	<u>680</u>	<u>681</u>	<u>681</u>	<u>681</u>	<u>15,036</u>	<u><u>17,759</u></u>

Райфайзенбанк България - Заем № 1 (погасен през 2009г.)

На 20 Април 2007г. (впоследствие изменен и допълнен) Дружеството и Райфайзенбанк България сключиха договор за заем с плаваща лихва (3 месечен EURIBOR + 1.7%, увеличена на 3 месечен EURIBOR + 2.5% на 25 Февруари 2008г.), съгласно който Дружеството може да усвои до 5 милиона евро за финансиране покупката на имот София Ринг. Дружеството заложи имота и салдата по своите банкови сметки при Райфайзенбанк България. В допълнение договорът за заем изисква БАИФ да притежава не по-малко от 45% (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 2008г. е 4.99 милиона евро (9,768 лева). Справедливата стойност на заема се доближава до неговата балансова стойност. Заемът е с падеж 25 Март 2009г. и към тази дата е изцяло погасен, а залогът заличен.

И АР ДЖИ Капитал – 3 АДСИЦ
ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2009г.

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

Райфайзенбанк България - Заем № 2 (погасен през 2009г.)

На 29 Май 2008г. (впоследствие изменен и допълнен) Дружеството и Райфайзенбанк България сключиха договор за заем с плаваща лихва (3 месечен EURIBOR + 2.5%), съгласно който Дружеството може да усвои до 1.5 милиона евро (намалени на 1 милион евро на 9 Юни 2009г.) за финансиране на дължимия ДДС във връзка с разработването на имот Загора. Вземането за ДДС е заложено по заема и плащания по главницата са дължими при възстановяване на ДДС от бюджета. Също така, Дружеството заложи 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. Заемът е с гратисен период до 30 Май 2009г., през който лихвата по заема се капитализира към главницата на Заем № 3. Неизплатената част от главницата, нетно от разсрочените разходи по сделката, към 31 Декември 2008г. е 1.21 милиона евро (2,356 лева). Справедливата стойност на заема се доближава до неговата балансова стойност. Заемът е с падеж 31 Март 2010г. и е изцяло погасен през 2009г.

Райфайзенбанк България - Заем № 3

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 25 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. Заемът има гратисен период до 30 Май 2009г., през който лихвата по заема се капитализира. 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 2009г. и 2008г. е съответно 9.08 милиона евро (17,759 лева) и 5.97 милиона евро (11,676 лева). Справедливата стойност на заема се доближава до неговата балансова стойност.

Българо Американска Кредитна Банка („БАКБ”) - Заем № 4

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 2009г. няма неизплатени суми по кредитната линия.

10 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 регистрирана за вторична търговия на Българската Фондова Борса (ISIN Code BG2100004097).

И АР ДЖИ Капитал – 3 АДСИЦ
ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2009г.

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

Неизплатената част от главницата, нетно от разсрочените разходи по сделката, към 31 Декември 2009г. е 6.46 милиона евро (12,641 лева).

11 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. 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.

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

12 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 2009г. и 2008г. е 2,100,000.

13 Дивидент на акция

Резултатът на Дружеството за 2009г. и 2008г. е загуба и следователно дивидент не е начислен. Към 31 Декември 2007г. Дружеството начисли дивидент в размер на 331 лева (0.16 лева на акция), който е изплатен през 2008г.

14 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. Основната сделка между свързани лица през 2008г. е покупката на недвижим имот от Бългериън-Америкън Пропърти Мениджмънт ЕООД („БАПМ“) в размер на 0.07 милиона евро (139 лева).

И АР ДЖИ Капитал – 3 АДСИЦ
ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2009г.

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 2009г. и 2008г., съответно са както следва:

<u>Свързани лица</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Задължение за такса управление на активи към СКА	269	285
Разсрочено брокерско възнаграждение - СКА	328	-
Приходи от лихви - БАКБ*	-	40
Такса за управление на активи - СКА	495	379
Възнаграждение за развитие на имоти - СКА	679	4
Такса за обслужващо дружество - СКА	66	-
Брокерско възнаграждение - СКА	28	-
Възнаграждения на членовете на Съвета на директорите - Средец Ентърпрайс ЕООД	3	-

*Дружеството и БАКБ не са свързани лица, считано от 17 Ноември 2008г.

15 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 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. 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 9), разходите за лихви на годишна база биха се увеличили/намалили и съответно печалбата за годината би се намалила/увеличила с приблизително 0.05 милиона евро (88 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 и изходящите парични потоци.

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 2010г. 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.