

И АР ДЖИ Капитал – 3 АДСИЦ  
ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ  
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2015 г.

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 2006 г. като българско акционерно дружество със специална инвестиционна цел, което инвестира набраните парични средства в недвижими имоти. Към 31 Декември 2015 г. Фондация Америка за България ("АВФ") като приемник на активите на Български-американския инвестиционен фонд ("БАИФ"), следвайки принципите, политиките и управлението на БАИФ притежава пряко 49.37% от дела на капитала на Дружеството. Съгласно Устава на Дружеството, И АР ДЖИ има определен срок на съществуване до 31 Декември 2020 г.

Дейността на И АР ДЖИ се регулира от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел ("ЗДСИЦ"), Закона за публичното предлагане на ценни книжа ("ЗППЦК") 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. През 2015 г. Българският Американски Мениджмънт Къмпани ЕООД („БАМК“) замени Сердика Кепитъл Адвайзърс ("СКА") като обслужващо дружество за И АР ДЖИ.

На 25 Април 2007 г. Дружеството получи лиценза 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 Европейския съюз ("ЕС") и приложими в Република България. МСФО, приети от ЕС, не се различават от МСФО, издадени от СМСС, и са в сила за отчетни периоди, приключващи на 31 Декември 2015 г. с изключение на определени МСФО, изменения на МСФО и разяснения, които не са приети от ЕС. Ръководството счита, че ако тези бъдат одобрени от ЕС, това не би оказало съществено влияние върху настоящите финансови отчети.

През 2015 г. Дружеството прие всички нови и преработени МСФО от СМСС, одобрени от ЕС, които са в сила за 2015 г. 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 2015 г. 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 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 2015 г.

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

#### **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, която 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**

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 2008 г. и в сила от 1 Януари 2009 г. 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 г. разходите по заеми, директно свързани с придобиване, строителство и разработване се капитализират в себестойността на инвестиционния имот, в 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 инвестиционните 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 от 25 години.

#### **Банкови заеми**

Банковите заеми се признават първоначално по справедлива стойност, намалена 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 лихви и разходи по банкови заеми, дългови ценни книжа и задължения.

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

### 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 състоеше от две търговски сгради.

По-голямата от двете сгради беше отдадена на лизинг на две свързани лица, АИКО Мулти Концепт ЕООД и Моббо ЕООД, с договор за оперативен лизинг. През Юли 2014 г. сградата заедно с част от земята беше продадена и договорът за лизинг беше прекратен без никакви плащания между страните.

Втората сграда заедно с останалата част от земята беше продадена през Август 2014 г.

### 4. Оперативни разходи

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Професионални услуги	208	450
Възнаграждения на членовете на Съвета на директорите	18	17
Общи и административни разходи	<u>11</u>	<u>14</u>
<b>Общо</b>	<b><u>237</u></b>	<b><u>481</u></b>

В сумата на професионалните услуги за 2015 и 2014 г. се включват такса за управление на активи към СКА от 30 хил. лв. и съответно 300 хил. лв. (Пояснение 12).

### 5. Инвестиционни имоти (нетно)

Към 31 Декември 2015 г. и 2014 г., Дружеството притежава съответно три и четири имота:

- "Имот Явор" – към 31 Декември 2015 г. (2014 г.) представлява земя с площ 14,724 кв.м. (съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри) и сгради, намиращ се в гр. Варна, ул. "Орех" № 2. През Февруари 2012 г. имотът е заложен в полза на ТБ Виктория ЕАД (предишно наименование Креди Агрикол България ЕАД и Емпорика Банк – България ЕАД) в качеството ѝ на банка-довереник на облигационерите за обезпечаване на Втората емисия облигации. През Октомври 2014 г. залогът е заличен (Пояснение 9). През 2015 г. и 2014 г. Дружеството генерира несъществен по размер приходи от наем - 106 хил. лева и 98 хил. лв. съответно от имот Варна под краткосрочен договор оперативен лизинг, който е подновен до 30 септември 2016.

- "Имот София Ринг" – към 31 Декември 2015 г. (2014 г.) представлява земя с площ 131,284 кв.м. (съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри), намиращ се в гр. София, Околовръстен път – до разклона за Ботевградско шосе. През Февруари 2012 г. имотът е заложен в полза на ТБ Виктория ЕАД (предишно наименование Креди Агрикол България ЕАД и Емпорика Банк – България ЕАД) в качеството ѝ на банка-довереник на облигационерите за обезпечаване на Втората емисия облигации. През Ноември 2014 г. залогът е прехвърлен в полза на Алианс Банк България АД в качеството ѝ на нова банка-довереник на облигационерите за обезпечаване на Втората емисия облигации (Пояснение 9).

- "Имот Бургас Ритейл" - към 31 Декември 2015 г. (2014 г.) представлява земя с площ 24,959 кв.м. (съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри), намиращ се гр. Бургас, между бул. "Тодор Александров" и пристанище Бургас. През Февруари 2012 г. имотът е заложен в полза на ТБ Виктория ЕАД (предишно наименование

И АР ДЖИ Капитал – 3 АДСИЦ  
 ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ  
 КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2015 г.

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

Креди Агрикол България ЕАД и Емпорики Банк – България ЕАД) в качеството ѝ на банка-довереник на облигационерите за обезпечаване на Втората емисия облигации. През Октомври 2014 г. залогът е заличен (Пояснение 9).

- "Имот Загора" - към 31 Декември 2013г. представлява земя с площ 22,768 кв.м. (съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри) с две търговски сгради, намиращ се в гр. Стара Загора, бул. "Св. Патриарх Евтимий" № 50. Сградите са изцяло отдадени на лизинг до Август 2013 г., както е изложено в Пояснение 3. Имотът беше заложен в полза на Райфайзенбанк България по договор за заем (Пояснение 8). През Юли и Август 2014 г. имот Загора беше продаден в две транзакции и залогът е заличен.

	Инвестиционни имоти в процес на разработване	Инвестиционни имоти, генериращи приходи от наем		Общо Земя и сгради
		Земя	Сгради	
<i>Отчетна стойност</i>				
31 Декември 2013 г.	27,424	3,856	17,838	49,118
Продадени	-	(3,856)	(17,838)	(21,694)
31 Декември 2014 г.	27,424	-	-	27,424
Продадени	-	-	-	-
31 Декември 2015 г.	27,424	-	-	27,424
<i>Натрупана амортизация и загуба от обезценка</i>				
31 Декември 2013 г.	1,421	551	5,496	7,468
Разходи за амортизация през 2014 г.	-	-	353	353
Продадени	-	(551)	(5,849)	(6,400)
31 Декември 2014 г.	1,421	-	-	1,421
Загуба от преоценка през 2015 г.	1,873	-	-	1,873
31 Декември 2014 г.	3,294	-	-	3,294
<i>Балансова стойност</i>				
31 Декември 2015 г.	24,130	-	-	24,130
31 Декември 2014 г.	26,003	-	-	26,003
31 Декември 2013 г.	26,003	3,305	12,342	41,650

През 2015 г. ръководството обезцени два от инвестиционните си имота до тяхната възстановима стойност като призна загуба от обезценка в отчета за всеобхватния доход.

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 2015 г. и 2014 г. е 24,294 лева и 26,672 лева, съответно. Инвестиционните имоти са класифицирани в Ниво 3 от йерархията на справедливите стойности и са оценени при прилагане на комбинация от общоприети методи на оценка. При оценка на справедливата стойност на инвестиционните имоти, най-ефективното и най-

И АР ДЖИ Капитал – 3 АДСИЦ  
ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ  
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2015 г.

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

доброто използване на имотите е тяхната текуща употреба. Няма промяна в методиката на оценяване през годината.

#### 6. Други активи

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Разходи за бъдещи периоди	6	6
Други	6	7
Общо	<u>12</u>	<u>13</u>

#### 7. Други задължения

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Гаранционен депозит	24	24
Други	8	9
Общо	<u>32</u>	<u>33</u>

#### 8. Банкови заеми

##### **Райфайзенбанк България**

На 29 Май 2008 г. (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 2009 г.), съгласно който Дружеството можеше да усвои до 9.5 милиона евро (включително капитализирана лихва) за финансиране на разработването на имот Загора. Дружеството заложи имот Загора, заедно с всички бъдещи подобрения и свързания с него бъдещ приход от наем, както и салдата по определени банкови сметки. Заемът беше с падеж 25 Ноември 2014 г. и беше изцяло предсрочно погасен през Юли 2014 г. с постъпленията от продажбата на част от имот Загора.

#### 9. Дългови ценни книжа

##### **Втора емисия облигации**

През Февруари 2012 г. Дружеството издаде обезпечени облигации с фиксиран лихвен процент (10.5%) на обща стойност 6.8 милиона евро със срок за погасяване 36 месеца. През Ноември 2014 г. срокът на Втората емисия облигации беше удължен с 36 месеца, считано от Февруари 2015 г. Лихвата и главницата са дължими еднократно на падежа. В случай, че Дружеството реши да погаси предсрочно част или цялата главница, Дружеството следва да изплати начислените лихви върху погасената част от главницата. Тази емисия облигации е обезпечена с ипотеки върху имот София Ринг, имот Явор (ипотеката върху имот Явор беше заличена през Октомври 2014 г.), имот Бургас Ритейл (ипотеката върху имот Бургас Ритейл беше заличена през Октомври 2014 г.) и залог на банкова сметка, по която ще постъпят средства от евентуална бъдеща продажба на ипотекираните имоти. През Октомври 2014 г. ТБ Виктория ЕАД (предишно наименование Креди Агрикол България ЕАД и Емпорики Банк – България ЕАД) беше заменена от Алианц Банк България АД като банка-довереник на облигационерите по тази емисия. Тази емисията облигации е регистрирана за вторична търговия на БФБ под борсов код 5ERB. През Август 2014 г. с част от постъпленията от продажбата на имот Загора, Дружеството погаси предсрочно част от тази емисия облигации. Неизплатената част от главницата, нетно от разсрочените разходи по сделката, към 31 Декември 2015 г. и 2014 г. е 2.85 милиона евро (5,580 лева) и 2.87 милиона евро (5,614 лева) съответно, а задълженията за лихви са 1.17 милиона евро (2,291 лева) и 0.87 милиона евро (1,698 лева) съответно (Пояснение 12).

Справедливата стойност на тази емисия облигации се доближава до нейната балансова стойност и се класифицира в Ниво 3 от йерархията на справедливите стойности. Справедливата стойност е определена в съответствие с общоприетите ценови модели, базирани на анализ на дисконтираните парични потоци, като най-съществен ефект оказва дисконтовият процент, засягащ кредитния риск на контрагентите.

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

#### **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 2007 г. Дружеството получи лиценз и впоследствие увеличи капитала си с 50% в законово определения срок.

Капиталът на Дружеството е 2,100 лева, разпределен в 2,100,000 обикновени акции с номинал 1 лев, всяка е еднакво право на глас.

На проведеното през Декември 2014 г. Общо Събрание на Акционерите е изменен Уставът на Дружеството в потвърждение на това, че Фонд "Резервен" трябва да е в минимален размер от 18,900 лева (акмулирани от намалението на номиналната стойност на обикновените акции на Дружеството през 2012 г.), но не по-малък от 1/10 от капитала на Дружеството.

От Януари 2015 г. в резултат на няколко сделки с акции на И АР ДЖИ, БАИФ вече притежава непряко 49.37% от капитала чрез Фондация Америка за България ("ФАБ"), свързано с БАИФ лице (на основание на Преходните и заключителни разпоредби на ЗППЦК) и не притежава пряко участие. С Решение на Съвета на Директорите на БАИФ, считано от 30 Септември 2015 г. дейността на БАИФ беше прекратена, без БАИФ да е заличен. ФАБ като приемник на активите на БАИФ, спазвайки принципите, политиките и контролите на БАИФ притежава пряко 49.37% от капитала на Дружеството. Мнозинството от Директорите на ФАБ са бивши Директори на БАИФ.

Съгласно Учредителния акт на БАИФ, собственици на БАИФ са неговите Членове, които не притежават личен дял от капитала на БАИФ, но управляват активите на Фонда в качеството им на доверени лица на ултимативния бенефициент на благотворителната дейност на БАИФ. Членовете на БАИФ са Директорите на БАИФ, които основаха ФАБ, като приемник на активите на Фонда, спазвайки принципите, политиките и контролите на Фонда. Директорите на БАИФ са също Директори и на ФАБ.

Останалите акции са собственост на други дружества и физически лица.

Акциите на Дружеството се търгуват на БФБ 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 2015 г. и 2014 г. е 2,100,00.

#### **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 2015 г. и 2014 г., съответно са както следва:

И АР ДЖИ Капитал – 3 АДСИЦ  
 ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ  
 КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2015 г.

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

<u>Свързани лица</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Дългови ценни книжа (ФАБ)	5,580	-
Задължения за лихви по дългови ценни книжа (ФАБ)	2,291	-
Разходи за лихви по облигационен заем (ФАБ)	574	-
Такса за управление на активи и такса обслужващо дружество - СКА	30	300
Признат разход за брокерско възнаграждение, платено на СКА през 2009 г.	-	186
Възнаграждения на членовете на Съвета на директорите - Средец Ентърпрайс ЕООД*	-	6
Възнаграждения на членовете на Съвета на директорите – Българийн-Америкън Пропърти Мениджмънт ЕООД*	-	5

\*дружеството е член на Съвета на директорите на И АР ДЖИ до 12 Декември 2014 г.

### 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 суап споразумения, при необходимост. 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 и продажби на имоти с цел обслужване на задълженията си по банковите заеми. Дружеството цели да поддържа положителен баланс между входящите парични потоци от наемите и изходящите парични потоци по банковите заеми, като в същото време възможността му да прави големи еднократни изходящи парични потоци зависи от възможността му да продава имоти и/или да рефинансира падежиращи банкови заеми, което при текущите пазарни условия може да не е възможно.

#### **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, дългови ценни книжа, 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 2008 г. и се очаква да продължи и през 2015 г., въпреки че не се очаква цените и наемните нива да намаляват още. 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.