

И АР ДЖИ Капитал – 1 АДСИЦ  
ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ  
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2011г.

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

**1 Организация и дейност**

И АР ДЖИ Капитал - 1 АДСИЦ ("Дружеството" или "И АР ДЖИ") е регистрирано на 18 Август 2004г. 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 2017г.

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, Българиън-Америкън 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 2004г. 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 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 2011г. 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 ЕС. Ръководството счита, че ако МСФО 9 Финансови инструменти бъде одобрен от ЕС, това не би оказало съществено влияние върху настоящите финансови отчети.

През 2011г. Дружеството прие всички нови и преработени МСФО от СМСС, одобрени от ЕС, които са в сила за 2011г. 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 2012г. 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

И АР ДЖИ Капитал – 1 АДСИЦ  
ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ  
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2011г.

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

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 2011г.

На 5 Януари 2012г. Съветът на Директорите на Дружеството взе решение да проведе редовното годишно Общо Събрание на Акционерите през Февруари 2012г. Дневният ред на събранието ще включва предложение за ликвидация на Дружеството. Ако предложението се приеме, ликвидацията вероятно ще приключи до края на 2012г. През периода на ликвидация финансовите отчети ще бъдат изготвяни на друга приложима база. Въпреки това, изготвянето на финансовите отчети на друга приложима база няма да доведе до значително различни резултати.

#### **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.

И АР ДЖИ Капитал – 1 АДСИЦ  
ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ  
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2011г.

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

**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.

**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 притежаваше 2 имота в София, намиращи се на бул. Цариградско шосе № 323 и на бул. Г. М. Димитров № 1.

Първият имот беше отдаден на лизинг на Практикер ЕООД с договор за оперативен лизинг. Договорът за оперативен лизинг беше дългосрочен и предвиждаше неустойка при предсрочно прекратяване и гаранции.

През Март 2011г. Дружеството финализира продажбата на горепосочения имот на компания за недвижими имоти.

Вторият имот беше отдаден на лизинг на Орифлейм България ЕООД с договор за оперативен лизинг. Договорът за оперативен лизинг беше дългосрочен и предвиждаше неустойка при предсрочно прекратяване и гаранции.

През Септември 2011г. Дружеството финализира продажбата на горепосочения имот на компания за недвижими имоти.

И АР ДЖИ Капитал – 1 АДСИЦ  
 ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ  
 КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2011г.

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

**4 Оперативни разходи**

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Професионални услуги	2,889	530
Възнаграждения на членовете на Съвета на директорите	18	17
Сторниране на обезценено вземане за наем от Практикер, на база на решение на Арбитражен съд	-	(193)
Общи и административни разходи	<u>9</u>	<u>8</u>
Общо	<u>2,916</u>	<u>362</u>

Професионални услуги за 2011г. и 2010г. включват такса управление на активи към СКА съответно в размер на 2,779 лева и 396 лева (Пояснение 12).

**5 Парични средства и парични еквиваленти**

Към 31 Декември 2010г. парични средства и парични еквиваленти в размер на 376 лева бяха 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 2009г.	<u>797</u>	<u>11,293</u>	<u>12,090</u>
31 Декември 2010г.	<u>797</u>	<u>11,293</u>	<u>12,090</u>
Продадени	<u>(797)</u>	<u>(11,293)</u>	<u>(12,090)</u>
31 Декември 2011г.	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<i>Натрупана амортизация</i>			
31 Декември 2009г.	<u>-</u>	<u>2,363</u>	<u>2,363</u>
Разходи за амортизация	<u>-</u>	<u>452</u>	<u>452</u>
31 Декември 2010г.	<u>-</u>	<u>2,815</u>	<u>2,815</u>
Разходи за амортизация	<u>-</u>	<u>163</u>	<u>163</u>
Отписана амортизация	<u>-</u>	<u>(2,978)</u>	<u>(2,978)</u>
31 Декември 2011г.	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<i>Балансова стойност</i>			
31 Декември 2011г.	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
31 Декември 2010г.	<u>797</u>	<u>8,478</u>	<u>9,275</u>
31 Декември 2009г.	<u>797</u>	<u>8,930</u>	<u>9,727</u>

Инвестиционните имоти са изцяло продадени през 2011г.

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. е 23,648 лева.

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

И АР ДЖИ Капитал – 1 АДСИЦ  
ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ  
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2011г.

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

**7 Банкови заеми**

**Заеми от УниКредит Булбанк**

**Заем № 1**

На 12 Октомври 2004г. (впоследствие изменен и допълнен) Дружеството и УниКредит Булбанк сключиха договор за заем с плаваща лихва (3 месечен EURIBOR + 4.15%, намалена на 3 месечен EURIBOR + 3% на 29 Март 2005г. и намалена на 3 месечен EURIBOR + 2% на 31 Август 2006г.), съгласно който Дружеството можеше да усвои до 3.3 милиона евро за финансиране покупката на инвестиционен имот, намиращ се в гр. София, бул. Цариградско шосе № 323. Плащания по главницата се дължаха месечно до 20 Октомври 2011г., съгласно погасителен план. Дружеството беше заложило имота и свързания с него приход от наем, както и салдата по определени банкови сметки. Неизплатената част от главницата към 31 Декември 2010г. беше 2.23 милиона евро (4,367 лева). Справедливата стойност на заема се доближаваше до неговата балансова стойност. През Март 2011г. Дружеството продаде заложения имот и в последствие погаси заема, в съответствие с договора за заем.

**Заем № 2**

На 25 Октомври 2004г. (впоследствие изменен и допълнен) Дружеството и УниКредит Булбанк сключиха договор за заем с плаваща лихва (3 месечен EURIBOR + 4.15%, намалена на 3 месечен EURIBOR + 3% на 29 Март 2005г. и намалена на 3 месечен EURIBOR + 2% на 31 Август 2006г.), съгласно който Дружеството можеше да усвои до 0.9 милиона евро за финансиране покупката на инвестиционен имот, намиращ се в гр. София, бул. Г. М. Димитров № 1. Плащания по главницата се дължаха месечно до 20 Октомври 2011г., съгласно погасителен план. Дружеството беше заложило имота и свързания с него приход от наем, както и салдата по определени банкови сметки. Неизплатената част от главницата към 31 Декември 2010г. беше 0.33 милиона евро (646 лева). Справедливата стойност на заема се доближаваше до неговата балансова стойност. През Август 2011г. заемът беше погасен, в съответствие с договора за заем и в последствие заложеният имот беше продаден.

На 17 Ноември 2004г. Дружеството и УниКредит Булбанк сключиха споразумение за лихвен суап с номинална сума 4.2 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 заплащаше на УниКредит Булбанк 3.6% лихва върху номиналната сума за срока на споразумението и УниКредит Булбанк заплащаше на И АР ДЖИ лихва на база на съответния 1 месечен EURIBOR. Падещът на суап споразумението беше 20 Октомври 2011г. Остатъкът по номиналната сума към 31 Декември 2010г. беше 2.76 милиона евро (5,404 лева). Промяна в справедливата стойност на дериватива към 31 Декември 2011г. и 2010г. от 0.06 милиона евро (114 лева) и 0.04 милиона евро (82 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. През Април 2011г., след продажбата на инвестиционния имот, намиращ се в гр. София, бул. Цариградско шосе № 323 и погасяването на свързания с придобиването му заем, споразумението за лихвен суап беше прекратено.

И АР ДЖИ Капитал – 1 АДСИЦ  
ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ  
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2011г.

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

**8 Други задължения**

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Дължима такса за управление на активи (Пояснение 12)	183	333
Приходи от наем за бъдещи периоди	-	38
Други	-	13
Общо	<u>183</u>	<u>384</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 2004г. Дружеството получи лиценза си и впоследствие увеличи капитала си с 50% в законово определения срок.

Капиталът на Дружеството е 3,000 лева, разпределен в 3,000,000 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 6ЕА.

**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 2011г. и 2010г., е 3,000,000.

**11 Дивидент на акция**

Към 31 Декември 2011г. и 2010г., съответно е начислен дивидент в размер на 9,816 лева (3.27 лева на акция) и 1,000 лева (0.33 лева на акция). Дивидентът за 2010г. е увеличен на 1,110 лева (0.37 лева на акция) на проведеното през Май 2011г. редовно годишно Общо Събрание на Акционерите, като разликата е отчетена в 2011г.

**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 – 1 АДСИЦ  
ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ  
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2011г.

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 2011г. и 2010г., съответно са както следва:

<u>Свързани лица</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Задължение за такса управление на активи към СКА	183	333
Такса за управление на активи – СКА	2,779	396
Такса за обслужващо дружество - БАПМ	54	70
Възнаграждения на членовете на Съвета на директорите - БАПМ	-	2

### **13 Фактори за финансовия риск**

Към 31 Декември 2011г., Дружеството е продало инвестиционните си имоти, получило е продажната цена и е погасило банковите си заеми. Дружеството не възнамерява да придобива нови инвестиционни имоти. Имайки предвид тези фактори, то е изложено на следните финансови рискове.

#### **Кредитен риск**

Дружеството е изложено на кредитен риск във връзка с кредитоспособността на банките, в които е депозирало постъпленията от продажби на инвестиционните имоти, нетно от погасените заеми и разходите по продажбите, докато ги разпредели на акционерите си. И АР ДЖИ се опитва да минимизира този риск като депозира паричните си средства в повече от една банка, като по-голяма част от средствата са депозирани в банки, които са сред петте най-големи в България или банки, които имат инвестиционен кредитен рейтинг.

#### **Валутен риск**

Някои от депозитите в местни банки 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.