

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

1. Организация и дейност

И АР ДЖИ Капитал - З АДСИЦ ("Дружеството" или "И АР ДЖИ"), ЕИК 175113002, е регистрирано на 13 Юли 2006 г. като българско акционерно дружество със специална инвестиционна цел, което инвестира набраните парични средства в недвижими имоти. Фондация Америка за България ("ABF"), като приемник на активите на Българо-американския инвестиционен фонд ("БАИФ"), следвайки принципите, политиките и управлението на БАИФ притежава пряко 49.37% от дела на капитала на Дружеството (значително участие). Съгласно Устава на Дружеството, И АР ДЖИ има определен срок на съществуване до 31 Декември 2020 г. Ръководството има намерение да предложи на акционерите срокът на съществуване на Дружеството да бъде удължен.

Дейността на И АР ДЖИ се регулира от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел ("ЗДСИЦ"), Закона за публичното предлагане на ценни книжа ("ЗГПЦК") 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, които ефективно са в сила от 1 януари 2019 г. МСФО, приети от ЕС, е общоприетото наименование на рамката с общо предназначение – счетоводна база, еквивалентна на рамката, въведена с дефиницията съгласно § 1, т. 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводство под наименованието „Международни счетоводни стандарти“ (МСС).

Стандарти, които са влезли в сила за годината

През 2019 г. Дружеството прие всички нови и преработени МСФО от СМСС, одобрени от ЕС, които са в сила за 2019 г. и които имат отношение към дейността на Дружеството.

Новите и/или променените стандарти и тълкувания включват:

- МСФО 16 Лизинги (в сила за годишни периоди от 01.01.2019 г., приет от ЕК). Този стандарт е с изцяло променена концепция. Той въвежда нови принципи за признаване, измерване, представяне и оповестяване на лизинга чрез налагане на нов модел с цел да осигури по-достоверно и адекватно представяне на тези сделки най-вече при лизингополучателя. Стандартът заменя действащия до този момент стандарт за лизинга – МСС 17 и свързаните с него тълкувания. Ръководството е направило проучване и е определило, че промените чрез новия стандарт не оказват влияние върху счетоводната политика и върху стойностите и класификацията на активите, пасивите, операциите и резултатите на дружеството, доколкото към датата на влизането му сила, то не реализира подобни сделки и трансакции;
- МСФО 9 (променен) – Финансови инструменти – относно случаи на негативни компенсаци при предсрочно погасяване и модификации на финансови пасиви (в сила за годишни периоди от 01.01.2019 г., приет от ЕК). Тази промяна покрива два въпроса: а) изменя настоящите изисквания на МСФО 9, като позволява класифицирането на определени финансови активи (заеми и други дългови инструменти) по амортизирана стойност и преминаването им на теста СПГЛ, независимо от наличието на условия за предсрочно погасяване с негативна компенсация. б) потвърждава (с изменение в Основания за заключения), че когато даден финансов пасив, отчитан по амортизирана стойност, е модифициран без да се отписва, то ефектът от тази модификация трябва да се признае в печалбата или загубата. Ефектът се измерва като разлика

Поясненията към тези финансови отчети от 5 до 15 страница са неразделна част от отчетите.

И АР ДЖИ Капитал – 3 АДСИЦ
ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
ЗА 2019 г.

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

между оригиналните договорени парични потоци и тези, след модификацията, дисконтирани по оригиналния ефективен лихвен процент. Ръководството е направило проучване и е определило, че промените оказват влияние върху счетоводната политика и върху стойностите и класификацията на активите, пасивите, операциите и резултатите на дружеството по отношение на финансовите разходи и задълженията по дългови ценни книжа (Приложение 8).

За останалите стандарти и тълкувания, посочени по-долу, ръководството е проучило възможния им ефект и е определило, че те не биха имали ефект върху счетоводната политика, респ. активите, пасивите, операциите и резултатите на дружеството поради това, че то не разполага/оперира с такива обекти и/или не реализира подобни сделки и трансакции:

- КРМСФО 23 (променен) Несигурности при третирането на данъци върху дохода (в сила за годишни периоди от 01.01.2019 г., прието от ЕК);
- МСС 28 (променен) – Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия – относно дългосрочни участия в асоциирани и съвместни предприятия (в сила за годишни периоди от 01.01.2019 г. приет от ЕК);
- Подобрения в МСФО Цикъл 2015-2017 (м. декември 2017 г.) – подобрения в МСС 23, МСС 12 и МСФО 3 във връзка с МСФО 11 (в сила за годишни периоди от 01.01.2019 г., приети от ЕК);
- МСС 19 (променен) – Доходи на наети лица (в сила за годишни периоди от 01.01.2019 г., приет от ЕК).

Нови стандарти, разяснения и изменения в сила от 1 януари 2020 г.

Към датата на издаване за одобряване на този финансов отчет са издадени, но не са все още в сила за годишни периоди, започващи на 1 януари 2019 г., няколко нови стандарти и разяснения, както и променени стандарти и разяснения, които не са били приети за по-ранно приложение от дружеството. От тях ръководството е преценило, че следните биха имали потенциален ефект в бъдеще за промени в счетоводната политика и класификацията и стойностите на отчетни обекти във финансовите отчети на дружеството за следващи периоди, а именно:

- Промени в Концептуалната рамка за финансово отчитане и съответни промени в референциите към нея в различни МСФО (в сила за годишни периоди от 01.01.2020 г., приети от ЕК). Тези промени в Рамката включват преработени изцяло дефиниции за „актив“ и „пасив“, както и нови насоки и концепции за тяхното измерване, отписване, представяне и оповестяване;
- Промени в МСС 1 Представяне на финансови отчети и МСС 8 Счетоводна политика, промени в приблизителните оценки и грешки (в сила за годишни периоди от 01.01.2020 г. – приети от ЕК). Тези промени касаят прецизиране определението за „същественост“, посочено в двата стандарта. Според тях новото определение за същественост е: „информацията е съществена, ако пропуснатата, представена неточно или прикрита, би могло в разумна степен да се очаква да повлияе на решенията на основните потребители на финансовите отчети с обща цел, които предоставят финансова информация за дадено отчетно предприятие“.

Допълнително, за посочените по-долу нови стандарти, променени стандарти и приети тълкувания, които са издадени, но все още не са в сила за годишни периоди започващи на 1 януари 2019 г., ръководството е преценило, че следните не биха имали потенциален ефект за промени в счетоводната политика и класификацията и стойностите на отчетни обекти във финансовите отчети на дружеството, а именно:

- МСФО 17 Застрахователни договори (в сила за годишни периоди от 01.01.2021 г., (с опция за отлагане за 2022 г.) не е приет от ЕК);
- МСФО 10 (променен) – Консолидирани финансови отчети и МСС 28 (променен) – Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия – относно продажби или апорт на активи между инвеститор и негови асоциирани или съвместни предприятия (с отложена ефективна дата на влизане в сила, подлежаща на определяне от СМСС);
- МСФО 3 (променен) – Бизнес комбинации (в сила за годишни периоди от 01.01.2020 г., не е приет от ЕК);
- Промени в МСФО 9 Финансови инструменти, МСС 39 Финансови инструменти: Признаване и оценяване и МСФО 7 Финансови инструменти: Оповестявания (в сила за годишни периоди от 01.01.2020 г. – приети от ЕК).

Тези финансови отчети са изготвени при спазване на концепцията за историческата цена. Изготвянето на финансови отчети в съответствие с МСФО изисква от ръководството да прави оценки и предположения, които

Поясненията към тези финансови отчети от 5 до 15 страница са неразделна част от отчетите.

И АР ДЖИ Капитал – З АДСИЦ
ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
ЗА 2019 г.

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

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.

Финансовият отчет на Дружеството е изготвен на принципа на действащо предприятие, което предполага, че Дружеството ще продължи да съществува в обозримо бъдеще. В оценката си за спазване на принципа на действащо предприятие Съветът на Директорите („Ръководството“) на Дружеството е отчело промяната на датата на падежа на облигационната емисия с ISIN код: BG2100002125 от 21 Февруари 2018 г. на 21 Февруари 2021 г., респективно на матуритета и периода на лихвено плащане на емисията от 72 на 108 месеца, предложена от Ръководството и приета от Общото събрание на облигационерите на 10 Октомври 2017 г. и потвърдена от Общото събрание на акционерите на 23 Ноември 2017 г. В допълнение, считано от 21.02.2018 г. лихвеният процент на облигационния заем е намален от 10.5 % на 9.5 %. Тези обстоятелства потвърждават намеренията на заинтересованите страни за подкрепа на продължаването на срока на Дружеството (Приложение 8 и 9).

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 2019 г.

Дружеството представя сравнителна информация в този финансов отчет за една предходна година.

Функционална валута и валута на представяне

За Дружеството функционална валута е националната валута на Република България – лев („лева“). Финансовите отчети са представени в хиляди 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. Амортизация на сгради се начислява от момента, в който те са на разположение за употреба и се начислява по линейния метод на база определения полезен живот на активите,

И АР ДЖИ Капитал – З АДСИЦ
ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
ЗА 2019 г.

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

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. Балансовите стойности на инвестиционните имоти подлежат на преглед за обезценка, когато са налице събития или промени в обстоятелствата, които показват, че балансовата стойност би могла да се отличава трайно от възстановимата им стойност. Ако са налице такива индикатори, че приблизително определената възстановима стойност е по-ниска от тяхната балансова стойност, то последната се изписва до възстановимата стойност на активите. Възстановимата стойност на инвестиционните имоти е по-високата от двете: справедлива стойност без разходи за продажба или стойност в употреба. За определянето на стойността при употреба на активите бъдещите парични потоци се дисконтират до тяхната настояща стойност като се прилага дисконтова норма, която отразява текущите пазарни условия и оценки на времевата стойност на парите и рисковете, специфични за съответния актив. Загубите от обезценка се отчитат към статията "Обезценка на инвестиционни имоти" в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината). Допълнително и ЗДСИЦ изисква инвестиционните имоти на И АР ДЖИ да бъдат оценявани в края на всяка година. За целта дружеството назначава лицензиран оценител. На база на неговата оценка при установяване на условия за обезценка ръководството прави преценка за отразяването ѝ в отчета. Преценката включва анализ на ключови фактори, в т.ч.: преглед на използваните предположения от оценителя, преглед на диапазон на приблизителните оценки (горни и долни граници), същественост на отклоненията (като процент спрямо балансовата стойност).

Приходите и печалбите или загубите, произтичащи от изваждането от употреба или освобождаването от инвестиционен имот, се признават в отчета за всеобхватния доход при прехвърляне на контрола и правната собственост върху имота към клиента или при изваждането му от употреба.

Дългови ценни книжа

Дълговите ценни книжа представляват емисия обезпечени облигации, която е призната първоначално по справедлива стойност, намалена с разходите по сделката. Впоследствие емисията се оценява 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.

Оценяване по справедлива стойност

Някои от счетоводните политики и оповестявания на Дружеството изискват оценка на справедливи стойности за финансови и за нефинансови активи и пасиви. Измерването на справедливата стойност се прави от позицията на предположенията и преценките, които биха направили потенциалните пазарни участници, когато те биха определяли цената на съответния актив или пасив, като се допуска, че те биха действали за постигане на най-добра стопанска изгода от него за тях. Когато оценява справедливата стойност, Дружеството използва наблюдаеми данни, доколкото е възможно. Справедливите стойности се категоризират в различни нива в йерархията на справедливите стойности на базата на входящите данни в техниките за оценка, както следва:

- Ниво 1: котираны цени (некоригирани) на активни пазари за сходни активи или пасиви.
- Ниво 2: входящи данни различни от котираны цени, включени в Ниво 1, които, пряко (т.е. като цени) или косвено (т.е. получени от цени), са достъпни за наблюдаване за актива или пасива.
- Ниво 3: входящи данни за актива или пасива, които не са базирани на наблюдаеми пазарни данни (ненаблюдаеми входящи данни).

Политиките, както и самите регулярните оценки по справедлива стойност, като тези на инвестиционни имоти, се определят от ръководството, със съдействието на независим оценител-експерт. (Приложение 4).

Финансови инструменти – първоначално признаване и последващо оценяване

Финансов инструмент е всеки договор, който поражда едновременно както финансов актив в едно предприятие, така и финансов пасив или инструмент на собствения капитал в друго предприятие. Основните финансови инструменти на Дружеството са: паричните средства, вземанията, и задълженията по дългови ценни книжа (облигационен заем).

Поясненията към тези финансови отчети от 5 до 15 страница са неразделна част от отчетите.

И АР ДЖИ Капитал – З АДСИЦ
ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
ЗА 2019 г.

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

Финансови активи

Признаване, класификация и оценяване

При първоначалното им признаване финансовите активи на Дружеството обичайно се оценяват по тяхната справедлива стойност и се класифицират като такива, които впоследствие се оценяват по амортизирана стойност. Класификацията на финансовите активи при първоначалното им придобиване зависи от характеристиките на договорните парични потоци на финансовия актив и бизнес модела на Дружеството за тяхното управление. Финансовите активи по амортизирана стойност на Дружеството включват паричните средства и еквиваленти в банки.

Отписване

Финансов актив се отписва от отчета за финансовото състояние на Дружеството когато правата за получаване на паричните потоци от актива са изтекли и/или са прехвърлени. Ефектите се отчитат към финансовите приходи или разходи.

Финансови пасиви

Признаване, класификация и оценяване

При първоначалното им признаване финансовите пасиви се оценяват по справедлива стойност (намалени с пряко свързаните разходи по сделката) и се класифицират като пасиви по амортизирана стойност. Финансовите пасиви на Дружеството включват задължения по дългови ценни книжа (облигационен заем) и търговски задължения (други пасиви).

Облигационни заеми

След първоначалното им признаване, Дружеството оценява лихвоносните си облигационни заеми по амортизирана стойност, чрез метода на ефективния лихвен процент.

Финансовите пасиви се отписват, когато задължението бъде погасено, или прекратено, или изтече. Ефектите се отчитат към финансовите приходи или разходи.

Признаване на приходи от наем

Наемите, получени от оперативен лизинг, се признават като приходи от наем пропорционално на срока на договора за наем.

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.

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.

И АР ДЖИ Капитал – З АДСИЦ
ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
ЗА 2019 г.

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

3. Оперативни разходи

	2019	2018
Професионални услуги	63	438
Възнаграждения на членовете на Съвета на директорите	18	18
Общи и административни разходи	140	163
Общо	221	619

В групата на професионалните услуги, включените начислени разходи за годината за одит по закон са в размер на 9 х. лв. (2018 г.: 7 х. лв.).

4. Инвестиционни имоти (нетно)

Към 31 Декември 2019 г. и 2018 г. Дружеството притежава два имота:

- "Имот София Ринг" – към 31 Декември 2019 г. (31.12.2018 г.) представлява земя с площ 131,262 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 Емпорики Банк – България ЕАД) в качеството ѝ на банка-довереник на облигационерите за обезпечаване на емисия облигации с ISIN код: BG2100002125. През Ноември 2014 г. залогът е прехвърлен в полза на Алианц Банк България АД в качеството ѝ на нова банка-довереник на облигационерите за обезпечаване на Втората емисия облигации (Пояснение 8).

- "Имот Бургас Ритейл" - към 31 Декември 2019 г. (2018 г.) представлява земя с площ 24,956 кв. м. (съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри), намиращ се гр. Бургас, между бул. "Тодор Александров" и пристанище Бургас.

	Инвестиционни имоти в процес на разработване
	Земя и сгради
<i>Отчетна стойност</i>	
31 Декември 2017 г.	27,538
Продадени	(5,535)
31 Декември 2018 г.	22,003
31 Декември 2019 г.	22,003
<i>Натрупана амортизация и загуба от обезценка</i>	
31 Декември 2017 г.	3,294
Продадени	(1,212)
31 Декември 2018 г.	2,082
Загуба от обезценка през 2019 г.	2,078
31 Декември 2019 г.	4,160
<i>Балансова стойност</i>	
31 Декември 2019 г.	17,843
31 Декември 2018 г.	19,921
31 Декември 2017 г.	24,244

Дружеството отчита инвестиционните си имоти по цена на придобиване, намалена с амортизация и загуби от обезценка. Успоредно с това ръководството текущо наблюдава и определя годишно и тяхната възстановима стойност - като справедлива стойност намалена с разходите за продажба.

Поясненията към тези финансови отчети от 5 до 15 страница са неразделна част от отчетите.

И АР ДЖИ Капитал – З АДСИЦ
ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
ЗА 2019 г.

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

Справедливата стойност (без разходите за продажба) на инвестиционните имоти на база на резултата от направения годишен анализ и оценка за промените в пазара и ценовите равнища от страна на ръководството (вземайки предвид и оценката на независим оценител, който притежава призната и подходяща професионална квалификация) към 31 декември 2019 г. и 2018 г. е 17,843 хил. лева и 20,322 хил. лева, съответно.

Към 31 декември 2019 г. Ръководството обезцени инвестиционен имот София Ринг до неговата възстановима стойност като призна загуба от обезценка в отчета за всеобхватния доход в размер на 2,078 хил. лв.

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

5. Парични средства и парични еквиваленти

	2019	2018
Парични средства по разплащателни сметки в банки в т.ч.	741	969
<i>Банкови сметки в лева</i>	251	479
<i>Банкови сметки във валута</i>	490	490
Общо	741	969

6. Други активи

	2019	2018
ДДС за възстановяване	4	4
Разходи за бъдещи периоди	2	5
Общо	6	9

7. Други пасиви

	2019	2018
Задължения към доставчици	5	5
Общо	5	5

8. Дългови ценни книжа

Емисия облигации (облигационен заем)

През Февруари 2012 г. Дружеството издаде обезпечени облигации с ISIN код: BG2100002125 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 емисията облигации беше удължен с 36 месеца, считано от 21 Февруари 2015 г. През октомври 2017 г. Общото събрание на облигационерите (ОСО) взе решение срокът на емисията облигации да бъде удължен с още 36 месеца, считано от 21 Февруари 2018 г., като от същата дата лихвения процент се намалява от 10.5% на 9.5%. Решението на ОСО беше прието от Общото събрание на акционерите през ноември 2017 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 Алианс Банк България АД като банка-довереник на облигационерите по тази емисия. Емисията облигации е регистрирана за вторична търговия на БФБ под борсов код 5ERB. През годините с част от постъпленията от продажбата на имоти Дружеството погаси предсрочно част от емисията облигации, в следствие на което бяха заличени ипотеките върху имоти Явор и Бургас Ритейл. През ноември 2018 г. с постъпленията от имот Явор, Дружеството предплати 60% от остатъчната главница по емисията, или сума в размер на 1,734 хил. евро (3,391 хил. лв.), заедно с начислената лихва върху предсрочно платената главница в

Поясненията към тези финансови отчети от 5 до 15 страница са неразделна част от отчетите.

И АР ДЖИ Капитал – 3 АДСИЦ
ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
ЗА 2019 г.

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

размер на 1,216 хил. евро (2,378 хил. лв.). Неизплатената част от главницата по номинал към 31 Декември и на двата периода е 1,156 хил. евро (2,261 хил. лева), нетно от разсрочените разходи по сделката съответно 2,242 х. лв. и 2,236 х. лв.. Задълженията за лихви са 892 хил. евро (1,744 хил. лева) и 822 хил. евро (1,607 хил. лева) съответно (Приложение 11).

Справедливата стойност на тази емисия облигации се доближава до нейната балансова стойност и се класифицира в Ниво 3 от йерархията на справедливите стойности.

Промените в пасивите от финансовата дейност за 2019 г. са както следва: а) начално състояние – 3,843 хил. лв.; б) плащания (промени в ПП) – 10 хил. лв. и начислявания на лихва – 153 хил. лв.; и в) крайно състояние – 3,986 хил. лв.

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

Капиталът на Дружеството е 2,100 хил. лева, разпределен в 2,100,000 обикновени акции с номинал 1 лев, всяка е с 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 хил. лева (акумулирани 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, като впоследствие БАИФ беше 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. Останалите акции са собственост на други дружества и физически лица.

Акциите на Дружеството се търгуват на БФБ под борсов код 5ER.

Съгласно Устава на Дружеството (изменен с решение на Общото събрание на акционерите от 23 Януари 2012 г.), И Ар Джи-3 има определен срок на съществуване до 31 Декември 2020 г. Дружеството вероятно няма да може да реализира инвестиционните имоти, притежавани от него, преди 31 Декември 2020 г., като поради това ръководството ще предложи на годишното Общо събрание на акционерите през 2020г. срокът на съществуване на Дружеството да бъде удължен с 3 години. Ръководството има намерение в така удължения срок да реализира инвестиционните имоти на Дружеството, като с част от постъпленията да погаси облигационната емисия.

10. Нетна печалба 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 нетна (загуба) / печалба на акция

Поясненията към тези финансови отчети от 5 до 15 страница са неразделна част от отчетите.

И АР ДЖИ Капитал – 3 АДСИЦ
ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
ЗА 2019 г.

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

– основна и с намалена стойност са равни. Средно претегленият брой на държаните обикновени акции, използвани в изчисленията за 2019 г. и 2018 г. е 2,100,000.

11. 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 2019 г. и 2018 г., съответно са както следва:

Свързани лица	2019	2018
Дългови ценни книжа – главница (ФАБ)*	2,261	2,261
Задължения за лихви по дългови книжа, нетно от разсрочени разходи по сделката (ФАБ)*	1,744	1,607
Разходи за лихви по облигационен заем (ФАБ)*	153	500
Разходи за възнаграждение на Съвета на Директорите (ключов управленски персонал)	18	18

* Към 31 Декември 2019 г. ФАБ е единствен облигационер по облигационната емисия с ISIN код: BG2100002125, регистрирана за вторична търговия на БФБ, както и акционер със значително влияние.

12. Фактори за финансовия риск и управление на риска

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 други гаранции за точно и навременно изпълнение на сделката. През текущия период дружеството не е изложено на подобен риск доколкото не е реализирало сделки по продажби и не отчита вземания.

Парични средства

Паричните средства на Дружеството и разплащателните операции са съсредоточени основно в първокласна банка. За изчислението на очакваните кредитни загуби по паричните средства и еквиваленти се прилага рейтингов модел, като се използват рейтингите на банките, определени от международно признати рейтингови фирми като Moody's, Fitch, S&P, BCRA и Bloomberg и референтните публични данни за PD (вероятности за неизпълнение), отговарящи на рейтинга на съответната банка. Ръководството следи текущо промяната на рейтинга на съответната банка, за да оценява наличието на завишен кредитен риск и текущото управление на входящите и изходящи парични потоци и разпределението на наличностите по банкови сметки и банки.

Наличните към 31.12.2019 г. парични средства и еквиваленти на Дружеството са по сметки в банка с рейтинг BBB. През 2019 г. и през 2018 г. не е отчетена обезценка на паричните средства.

Лихвен риск

Лихвеният риск е свързан с потенциалния неблагоприятен ефект от колебанията в лихвените проценти върху печалбата за годината и собствения капитал на Дружеството.

Като цяло Дружеството няма значителни лихвоносни активи, с изключение на паричните средства и еквиваленти. Тъй като то не поддържа значителни по размер свободни парични средства, неговите приходи и оперативни парични потоци са в голяма степен независими от промените в пазарните лихвени равнища.

И АР ДЖИ Капитал – 3 АДСИЦ
ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
ЗА 2019 г.

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

Към 31.12.2019 г. Дружеството има лихвоносен пасив единствено по облигационната емисия, която е с фиксиран лихвен процент, което е свързано с риск спрямо пазарните нива на лихвите. Дружеството управлява този риск като ръководството текущо наблюдава и анализира неговата експозиция спрямо промените в лихвените равнища.

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 постъпления при продажби на имоти с цел обслужване на задължението по облигационния заем. Затова възможността му да прави големи еднократни изходящи парични потоци зависи от възможността му да продава имоти и/или да рефинансира падежиращи заеми.

Матуритетен анализ

По-долу са представени финансовите недеривативни пасиви на дружеството към датата на отчета, групирани по остатъчен матуритет, определен спрямо договорения матуритет и парични потоци. Таблицата е изготвена на база на недисконтирани парични потоци и най-ранна дата, на която задължението е изискуемо. Сумите включват главници и лихви.

31 декември 2019	до 3 м.	от 3 м. до 1 год.	над 1 година	Общо
	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000
Дългови ценни книжа	-	-	4,328	4,328
Други пасиви	5	-	-	5
Финансови пасиви	5	-	4,328	4,333

Пазарен риск

Валутен риск

Дружеството не е изложено на влиянието на колебанията на валутните курсове върху финансовите му позиции и парични потоци. Дълговите 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.

Ценови риск

Дружеството е изложено на риск от промяна на цените на недвижимите имоти. Рискът се повиша значително в резултат на задаващата се стагнация в световен мащаб, която се очаква да ограничи кредитоспособността и повлияе негативно върху цените на недвижимите имоти. През последните години се наблюдаваше известно оживление на пазара на имотите в България, но въпреки сравнително добрите макроикономически показатели на страната няма гаранция, че това ще доведе до ръст на цените на имотите на Дружеството. Политика на Дружеството е да намалява ценовия риск чрез инвестиране в имоти с високо качество и добра локация.

Управление на капитала

Дружеството управлява капитала си така, че да осигури функционирането си като действащо предприятие, като едновременно с това се стреми да максимизира възвращаемостта за акционерите, чрез оптимизация на съотношението между дълг и капитал (възвращаемостта на инвестирания капитал). Целта на Ръководството е да поддържа доверието на инвеститорите, кредиторите и пазара и да гарантира бъдещото развитие на Дружеството.

Ръководството на Дружеството наблюдава капиталовата структура на базата на съотношението нетен дълг към собствен капитал. Нетният дълг включва дългосрочните и краткосрочните лихвени заеми намалени с паричните средства. Основният капитал, премии от емисии, фонд резервен, натрупаната загуба/печалба представляват собствения капитал на Дружеството.

И Ар Джи Капитал – 3 АДСИЦ
ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
ЗА 2019 г.

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

Съотношенията нетен дълг към собствен капитал към 31 декември 2019 и 2018 са, както следва:

	31 декември 2019	31 декември 2018
Облигационна емисия	3,986	3,843
Парични средства	(741)	(969)
Нетен дълг	3,245	2,874
Собствен капитал	14,599	17,051
Съотношение дълг - капитал	0,22	0,17

И Ар Джи Капитал – 3 няма обособено звено за осъществяване на вътрешен контрол. Тази функция се изпълнява от Съвета на директорите. Дружеството има набор от вътрешни политики и правила за управление на риска – в това число счетоводната му политика, представена в Поясненията към Финансовите отчети.

13. Събития след датата на отчета за финансовото състояние

COVID 19 и възможни ефекти от влияние върху дейността на Дружеството

На 13 март 2020 г. в България е въведено извънредно положение. Въведени са строги противоепидемични мерки и ограничения имащи за цел да ограничат социалните контакти и да ограничат разпространението на вируса. Разпространението на вируса в световен мащаб оказва влияние върху редица сектори на икономиката. Вероятностите от икономически спад и рецесия на световната икономика се увеличават. Това би могло да окаже в бъдеще влияние на пазарите на недвижими имоти, което е възможно да има неблагоприятен ефект върху дейността, оперативните резултати и финансовото състояние на И Ар Джи Капитал-3 АДСИЦ. Доколкото пикът на пандемията все още не е достигнат и има голяма степен на несигурност какво и кога ще се случи в резултат на пандемията не може да се направи обоснована количествена оценка на този неблагоприятен ефект. Може да се очаква, че в резултат на икономическите последици от пандемията, в краткосрочен план, броят на потенциалните купувачи и инвеститори в недвижими имоти би могъл да намалее. Паричните потоци, извън свързаните с евентуална продажба на имотите, вероятно няма да бъдат засегнати и поради естеството на дейността му, оперативните рискове биха се увеличили незначително.

Ръководството смята проблема COVID 19 за некorigиращо събитие, настъпило след отчетната дата, като то следи ежедневно извънредната ситуация в страната и в света, с цел оценка на влиянието върху стопанската дейност и финансовите отчети на дружеството, както и за предприемането на най-подходящите и ефективни мерки като противодействие.

Няма съществени събития след датата на отчета за финансовото състояние, освен оповестеното по-горе, които да изискват корекции или допълнително оповестяване във финансовия отчет за 2019.