

**МЕЖДИНЕН ОТЧЕТ ЗА УПРАВЛЕНИЕ ДЕЙНОСТТА НА АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВОТО СЪС  
СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ  
„И АР ДЖИ КАПИТАЛ-1”  
ЗА ПЕРИОДА 01.01. - 31.12.2009г.**

15 Януари 2010г.

“И Ар Джи Капитал – 1” АДСИЦ („Дружеството”) е акционерно дружеството със специална инвестиционна цел, чиято дейност е регламентирана от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ) и подзаконовите нормативни актове по приложението му. Дружеството набира средства чрез издаване на ценни книжа и инвестира набраните средства в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти).

През 2004г. Дружеството придоби два имота в гр. София – хипермаркет „Практикер” на бул. „Цариградско шосе” и дистрибуционен център „Орифлейм” на бул. „Г.М. Димитров”, както и правата и задълженията по договорите за наем за тези имоти и получи лиценз от КФН да извършва дейност като дружество със специална инвестиционна цел. През 2005г. Дружеството увеличи капитала си с 50%, като броят на акциите бе увеличен от 2,000,000 на 3,000,000, с номинална стойност 1 лев всяка. В резултат на увеличението Дружеството получи общо 2,485 хиляди лева, от които 985 хиляди лева от продажба на 1,000,000 права, срещу които бяха записани 1,000,000 акции по емисионна стойност 1.50 лева на акция. Дружеството използва средствата от увеличението на капитала, за да финализира плащанията по придобиването на недвижимите имоти, описани по-горе.

На този етап Дружеството не планира други увеличения на капитала или придобиване на нови недвижими имоти. Дружеството изпълнява задълженията си по договорите, по които е страна. Не се очаква Дружеството да извършва други сделки, освен инвестиране на временно свободните си средства, съгласно ограниченията на ЗДСИЦ и оптимизация на дълговото финансиране.

## **ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА**

На 11.05.2009г. се проведе редовното годишно общо събрание на акционерите на Дружеството, на което бе взето решение за разпределяне на целия финансов резултат за 2008г. като дивидент на акционерите. В резултат на това, през месец юни 2009г. Дружеството изплати дивидент от 727 хиляди лева или 0.2423 лева брутен дивидент на акция.

Също така, на общото събрание бе взето решение за създаването на Одит комитет с функциите по закона за независимия финансов одит, който се състои от трима члена, избрани за срок до 31.12.2011г. и решение за освобождаването на „Средец Енърпрайс” ЕООД от длъжността член на Съвета на директорите. Боян Николов Икономов бе избран за нов член на Съвета на директорите, а преизбраният член на Съвета на директорите Български-Американски Пропърти Мениджмънт ЕООД („БАПМ”) ще се представлява от Даниела Атанасова Ханджиева.

През периода 01 януари – 31 декември 2009г. Дружеството не е придобивало нови имоти. Имотите на Дружеството са 100% отдадени под наем. През същия период Дружеството не е извършвало съществени ремонти и подобрения на притежаваните имоти и е обслужвало в срок задълженията си.

Следната информация представя кратки коментари на най-важните аспекти от дейността на Дружеството през периода 01 януари – 31 декември 2009г.:

### **1. Ликвидност**

Към 31 декември 2009г. съотношението пари и парични еквиваленти към текущи задължения е 0.74, което показва, че ликвидността на Дружеството е обезпечена.

Дружеството разполага с достатъчно добра ликвидност и вярваме, това ще продължи да е така и занапред. В дейността на Дружеството приходите от наеми надхвърлят текущите му задължения към кредиторите. Вътрешните източници на ликвидност са месечните наеми, които Дружеството получава от

„Практикер“ ЕООД и „Орифлейм – България“ ЕООД. Дружеството не смята за нужно да привлече допълнително финансиране на този етап.

## **2. Капиталови ресурси**

Капиталът на Дружеството е изцяло внесен и за момента е напълно достатъчен за поддържане на дейността на Дружеството. Дружеството не планира нови увеличения на капитала или придобиването на нови имоти. Дружеството не планира да прави значителни капиталови разходи или да поема дългосрочни задължения, освен възможните разходи, свързани с поддръжката на имотите.

Считаме, че печалбата на Дружеството е висока, което от своя страна предполага, че ако бизнесът на Дружеството се развива по план то няма да се нуждае от допълнителен капитал. Към 31 декември 2009г. съотношението собствен капитал към общо активи е 39.97% в сравнение с 39.04% към 31 декември 2008г.

## **3. Оперативни резултати**

Финансовият резултат на Дружеството за периода 01 януари – 31 декември 2009г възлиза на 712 хиляди лева (0.237 лева за акция), спрямо 727 хиляди лева (0.242 лева за акция) за същия период на миналата година, като в това не се включват печалби или загуби от преоценка на активи или пасиви. Финансовият резултат е положителната разлика между приходите (най-вече от получени наеми) и разходите (най-вече за лихви и амортизация).

Приходите от наеми за периода 01 януари – 31 декември 2009г. възлизат на 1,944 хиляди лева спрямо 1,933 хиляди лева за периода 01 януари – 31 декември 2008г. През месец май 2009г. наемът на един от наемателите беше индексирани, считано от 01 януари 2009г., съгласно сключения договор за наем. Наемателят оспорва и съответно не плаща индексацията за периода 01 януари – 31 декември 2009г. От своя страна Дружеството признава приход и съответно вземане в размер на индексацията. През месец декември 2009г. Дружеството заведе арбитражно дело в Арбитражния съд при Българска търговско-промишлена палата – София (АС при БТПП) с молба АС при БТПП да осъди ответната страна да заплати дължимата индексация на наема. В резултат на това Дружеството обезцени прихода от наем и съответно вземането в размер на оспорваната индексация до постановяване на решение от страна на АС при БТПП. Към датата на този документ няма постановено решение на АС при БТПП.

Разходите за лихви и амортизация за периода са съответно 370 хиляди лева и 452 хиляди лева спрямо 384 хиляди лева и 451 хиляди лева за същия период на миналата година.

През отчетния период Дружеството не е придобило или продавало активи на значителна стойност и не е увеличавало или намалявало значително задълженията си.

Няма важни събития, настъпили след 31 декември 2009г., които биха могли да имат негативен ефект върху финансовите и оперативни резултати на Дружеството.

## **4. Основни рискове и несигурности**

От края на предходната финансова година се наблюдават определени промени в икономическите тенденции и рисковете, които биха могли да повлияят неблагоприятно на финансовото състояние на Дружеството и на резултатите му. Именно, в следствие на глобалната финансова криза се наблюдава известно свиване на банковото кредитиране и, съответно, намаляване на икономическата активност, което би могло да доведе до свиване на потреблението. Това от своя страна би могло да се отрази негативно на финансовото състояние на наемателите на Дружеството. Освен това, намаляването на инвестиционната активност в сектора на недвижимите имоти би могло да доведе до спад на цените на определени класове недвижими имоти, в това число и на такива притежавани от Дружеството.

## СКЛЮЧЕНИ ГОЛЕМИ СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

През разглеждания период Дружеството не е сключвало големи сделки със свързани лица. "Свързани лица" са лицата, когато едното е в състояние да контролира другото или да упражнява върху него значително влияние при вземане на финансови решения и решения относно дейността, в съответствие с приложимите счетоводни стандарти.

### 1. Сделки между свързани лица, сключени през отчетния период, които са повлияли съществено на финансовото състояние или резултатите от дейността през този период

Балансите по сделки със свързани лица, сключени от Дружеството във връзка с обичайната му търговска дейност, и съответните разходи и приходи към 31.12.2009г, изразени в хил.лв., са както следва:

<u>Свързани лица</u>	<u>31.12.09</u>
Задължение за такса управление на активи към Сердика Кепитъл Адвайзърс ("СКА")	213
Такса за управление на активи - СКА	296
Такса за обслужващо дружество - БАПМ	58
Възнаграждение за член на Съвета на директорите - БАПМ	3

### 2. Промени в сключени сделки със свързани лица, оповестени в предишен период, които имат съществено въздействие върху финансовото състояние или резултатите от дейността през този период

Няма такива промени. Информацията относно сключените от Дружеството договори и сделки със свързани лица е разкрита в неговия регистрационен документ. Дружеството не е сключвало сделки при условия, които се отличават от обичайните търговски условия.

Всички, поети от Дружеството ангажименти и задължения са разкрити в неговия регистрационен документ.

## ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЧЕТВЪРТТО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2009 Г.

а) Информация за промените в счетоводната политика през отчетния период, причините за тяхното извършване и по какъв начин се отразяват на финансовия резултат и собствения капитал на емитента;

През отчетния период не са извършвани промени в счетоводната политика;

б) Информация за настъпили промени в икономическата група на емитента, ако участва в такава група

Дружеството принадлежи на икономическата група на Българо-Американски Инвестиционен Фонд ("БАИФ"). През четвъртото тримесечие на 2009г. в икономическата група на емитента не са настъпили промени.

в) Информация за резултатите от организационни промени в рамките на емитента, като преобразуване, продажба на дружества от икономическата група, апортни вноски от дружеството, даване под наем на имущество, дългосрочни инвестиции, преустановяване на дейност

През отчетния период не са извършвани организационни промени.

г) Становище на управителния орган относно възможностите за реализация на публикувани прогнози за резултатите от текущата финансова година, като се отчитат резултатите от текущото тримесечие, както и информация за факторите и обстоятелствата, които ще повлияят на постигането на прогнозните резултати най-малко за следващото тримесечие

Дружеството не публикува прогнозни резултати.

д) Данни за лицата, притежаващи пряко и непряко най-малко 5 на сто от гласовете в общото събрание към 31.12.2009 г. и промените в притежаваните от лицата гласове от 30.09.2009 г.

Според книгата на акционерите, която се води от „Централен депозитар“ АД към 31.12.2009г. акционерите на Дружеството, притежаващи пряко и/или непряко (по чл. 146 от ЗППЦК) 5 или повече от 5 на сто от акциите с право на глас на Дружеството, са както следва:

Акционер	Адрес	Брой притежавани акции към 31.12.2009 г.	% от гласовете в Общото събрание към 31.12.2009 г.	Брой притежавани акции към 30.09.2009 г.	% от гласовете в Общото събрание към 30.09.2009 г.
БЪЛГАРО-АМЕРИКАНСКИ ИНВЕСТИЦИОНЕН ФОНД	СОФИЯ, УЛ.ШИПКА 3	1,109,839	36.99%	1,109,839	36.99%
БЪЛГАРО АМЕРИКАНСКА КРЕДИТНА БАНКА - АД	СОФИЯ, 1504 УЛ. КРАКРА 16	299,700	9.99%	299,700	9.99%
ФРАНК ЛУИС БАУЪР	34 УЕСТ 248 АРМИ ТРАЙЪЛ, УЕЙН, ИЛИНОИС 60184	277,285	9.24%	277,285	9.24%
МАЙКЪЛ ДЕЙВИД ХЪНСБЪРГЪР	14-15 ХЕМПТЪН СЪРКЪЛ, ГОШЕН, ИНДИАНА 46526	175,000	5.83%	175,000	5.83%
ДФФ АЛИАНЦ БЪЛГАРИЯ	ГР.СОФИЯ, УЛ. ДАМЯН ГРУЕВ 42	156,242	5.21%	156,242	5.21%

е) Данни за акциите, притежавани от управителните и контролни органи на емитента към 31.12.2009г., както и промените, настъпили от 30.09.2009г. за всяко лице поотделно.

Следващата таблица съдържа информация за членовете на Съвета на директорите на Дружеството, които притежават или са притежавали негови акции през изминалото тримесечие. Доколкото е известно на Дружеството, никой от останалите членове на Съвета на директорите не е притежавал, не е търгувал с и понастоящем не притежава акции на Дружеството.

Име	Член на управителен или контролен орган	Брой притежавани акции (пряко и непряко) към 31.12.2009 г.	% от гласовете в Общото събрание към 31.12.2009 г.	Брой притежавани акции (пряко и непряко) към 30.09.2009 г.	% от гласовете в Общото събрание към 30.09.2009 г.
Боян Икономов	Член на Съвета на директорите	23,300	0.78%	22,900	0.76%

ж) Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер най-малко 10 на сто от собствения капитал на емитента; ако общата стойност на задълженията или вземанията на емитента по всички образувани производства надхвърля 10 на сто от собствения му капитал, се представя информация за всяко производство поотделно

Няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер най-малко 10 на сто от собствения капитал на Дружеството.

През месец декември 2009г. Дружеството е завело арбитражно дело в АС при БТПП с молба АС при БТПП да осъди наемателят на хипермаркет „Практикер“ - Практикер ЕООД да заплати дължимото

вземане за индексация на наема в размер на 231 хиляди лева. Съотношението на вземането от Практикер ЕООД към собствения капитал на Дружеството е 5.28%.

з) Информация за отпуснатите от емитента или от негово дъщерно дружество заеми, предоставяне на гаранции или поемане на задължения общо към едно лице или негово дъщерно дружество, в това число и на свързани лица с посочване на характера на взаимоотношенията между емитента и лицето, размера на неизплатената главница, лихвен процент, краен срок на погасяване, размер на поето задължение, условия и срок.

През изминалото тримесечие Дружеството не е отпуснало заеми, не е предоставяло гаранции и не е поемало задължения към други лица.

  
Боян Икономов  
Изпълнителен директор

