

**Предложение на Съвета на директорите на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 1” АДСИЦ за решение по т. 1 от дневния ред на редовното Общо събрание на акционерите, насрочено за 16 февруари 2012г.**

**По т.1 от дневния ред:**

**Годишен доклад на Съвета на Директорите за дейността на дружеството през 2011г.**

*Предложение за решение:* „ОСА приема Годишния доклад на Съвета на Директорите за дейността на дружеството през 2011г.“

**Приложени материали:** 1. Годишен доклад на Съвета на Директорите за дейността на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 1” АДСИЦ за 2011г.



**И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 1 АДСИЦ**

ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ,  
ИЗГОТВЕНИ В СЪОТВЕТСТВИЕ С  
МЕЖДУНАРОДНИТЕ СТАНДАРТИ  
ЗА ФИНАНСОВО ОТЧИТАНЕ  
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2011г.

ПРИДРУЖЕНИ С  
ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР  
И  
ГОДИШЕН ДОКЛАД НА РЪКОВОДСТВОТО  
ЗА ДЕЙНОСТТА (ОТЧЕТ ЗА УПРАВЛЕНИЕТО)

**ГОДИШЕН  
ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА**

**ЗА 2011**

# ГОДИШЕН ДОКЛАД НА РЪКОВОДСТВОТО ЗА ДЕЙНОСТТА НА АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 1 ЗА 2011Г.

5 Януари 2012г.

"И Ар Джи Капитал – 1" АДСИЦ ("И Ар Джи – 1" или "Дружеството") е българско акционерно дружество 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 имотите, описани в Устава на Дружеството, както и правата и задълженията по договорите за наем и получи лиценз от Комисията за финансов надзор ("КФН") да развива дейност като дружество със специална инвестиционна цел. През 2005г. Дружеството увеличи капитала си с 50%. Броят на акциите на Дружеството бе увеличен от 2,000,000 на 3,000,000, с номинална стойност 1 лев за акция. 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 на емисионна цена 1.50 лева всяка.

От лицензирането си като публично дружество, И Ар Джи - 1 изпълнява задълженията си по договорите, по които е страна. Дейността му е ориентирана към управление на притежаваните имоти и отношенията с наемателите, оптимизиране на разходите на Дружеството, в това число дълговото финансиране, както и инвестиране на временно свободните парични средства, съгласно предвиденото в Устава на Дружеството.

## ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА

На 29 март 2011г. Дружеството продаде единия си инвестиционен имот, а именно хипермаркет „Практикер“ за 10,000,000 евро, без ДДС. На 29 септември 2011г. Дружеството продаде и другия си инвестиционен имот, търговски център „Орифлейм“, за 1,630,000 евро, без ДДС.

Към датата на този доклад Дружеството е получило изцяло продажните цени. С част от тях Дружеството предплати банковите заеми, използвани за финансиране придобиването на имотите. Към датата на този доклад Дружеството няма банкови заеми.

На 10 май 2011г. се проведе редовното годишно общо събрание на акционерите на Дружеството, на което бе взето решение за разпределяне на 1,110 хиляди лева от печалбата към 31 декември 2010г. като дивидент на акционерите. В резултат на това, през месец юни 2011г. Дружеството изплати 0.37 лева брутен дивидент на акция.

Ръководството на Дружеството планира да предложи на акционерите на своето редовно годишно общо събрание през 2012г. да вземат следните решения:

1. Да бъде разпределен на практика целия финансов резултат на Дружеството в размер на 10,978 хиляди лева като дивидент на акционерите (3.659 лева брутен дивидент на акция) и
2. Дружеството да бъде прекратено, с оглед на факта, че уставът ограничава инвестициите му само до описаните в него два имота, които бяха продадени през 2011г.

Следната информация представя кратки коментари на най-важните аспекти от дейността на Дружеството през 2011г.:

## **1. Ликвидност**

Към 31 декември 2011г. Дружеството разполага с 15,203 хиляди лева по разплащателни и депозитни сметки при банки, което представлява 97% от активите му.

## **2. Капиталови ресурси**

Капиталът на Дружеството е изцяло внесен. С оглед на това, че Ръководството възнамерява да предложи на акционерите Дружеството да бъде прекратено, не се планират увеличения на капитала, придобиването на нови имоти, значителни капиталови разходи или поемането на дългосрочни задължения.

Към 31 декември 2011г. съотношението собствен капитал към общо активи е 36.16% в сравнение с 41.24% към 31 декември 2010г.

## **3. Информация за имотите, собственост на И Ар Джи – 1 (Чл. 41.(2).(5). Наредба № 2 на КФН)**

Към датата на настоящия доклад Дружеството не притежава имоти. За периода 01 януари 2011 до продажбата им, Дружеството е получило 100% от дължимите наеми за всички имоти съгласно договорите за наем, по които е било страна.

## **4. Оперативни резултати**

Печалбата за годината на Дружеството за 2011г. възлиза на 10,907 хиляди лева (или 3.64 лева за акция), в сравнение с 1,111 хиляди лева (или 0.37 лева за акция) за 2010г., като в това не се включват печалби или загуби от преоценка на активи или пасиви.

Значителното нарастване на печалбата за периода 01 януари – 31 декември 2011г., спрямо същия период на предходната година се дължи на продажбата на двата инвестиционни имоти на Дружеството.

Реализираната печалба от продажба на двата инвестиционни имота на Дружеството възлизат на 12,883 хиляди лева.

Приходите от наем за периода 01 януари – 31 декември 2011г. възлизат на 762 хиляди лева, спрямо 2,176 хиляди лева за същия период на предходната година. Спадът се дължи на продажбата на двата инвестиционни имота на Дружеството през годината.

Оперативните разходи и разходите за амортизация за периода са съответно 2,916 хиляди лева и 163 хиляди лева спрямо 362 хиляди лева и 452 хиляди лева за същия период на миналата година. Спадът на разходите за амортизация и увеличението на оперативните разходи се дължи на продажбата на имотите на Дружеството, като нарастването на оперативните разходи се дължи на платеното по договора със Сердика Кепитъл Адвайзърс възнаграждение в размер на 20% от реализираната печалба при продажбата на имотите, съгласно договор от 20 август 2004г. за извършване на консултантски дейности.

## **5. Рискове**

Доколкото към датата на този доклад Дружеството е продало инвестиционните си имоти, получило е продажната цена и е предплатило заемите си, а и не планира да инвестира в нови имоти, основните рискове и несигурности са свързани с кредитоспособността на банките, в които то е депозирало свободните си средства.

## **6. Важни събития, настъпили след датата на Финансовите отчети**

Няма важни събития, настъпили след датата на Финансовите отчети - 31 декември 2011г., които биха могли да имат съществен ефект върху финансовите и оперативни резултати на Дружеството.

## **7. Очаквано развитие и планове за 2012г.**

Ръководството на Дружеството планира да предложи на акционерите на своето редовно годишно общо събрание през 2012г. да вземат следните решения:

1. Да бъде разпределен на практика целия финансов резултат на Дружеството в размер на 10,978 хиляди лева като дивидент на акционерите (3.659 лева брутен дивидент на акция) и
2. Дружеството да бъде прекратено, с оглед на факта, че уставът ограничава инвестициите му само до описаните в него два имота, които бяха продадени през 2011г.

Дружеството не възнамерява да наема нови служители.

## **8. Научноизследователска и развойна дейност**

И Ар Джи – 1 развива дейността си в сектора за недвижими имоти и не се занимава с научноизследователска или развойна дейност.

## **9. Използване на финансови инструменти**

Дружеството не е издавало нови ценни книжа (облигации или акции) през 2011г. и не е вземало нови кредити. През 2011г. Дружеството предплати ползваните банкови кредити и приключи лихвения суап, използван за фиксиране на лихвите по тях.

## **10. Клонове**

И Ар Джи – 1 не е регистрирало и няма клонове.

## **11. Обратно изкупуване на акции**

За разлика от другите публични компании, дружествата със специална инвестиционна цел не могат да изкупуват обратно собствените си акции при условията на чл. 111, ал. (5) от Закона за публично предлагане на ценни книжа ("ЗГПЦК"). Следователно, съгласно закона, И Ар Джи - 1 не може да изкупува и да притежава собствени акции и Дружеството никога не е търгувало със собствени акции.

## **КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ**

През 2011г. Съветът на директорите е съобразявал дейността си с приетата от Дружеството Програма за добро корпоративно управление ("ПДКУ") и не са допускани отклонения от нея. ПДКУ е публикувана на електронната страница на Дружеството.

Изложението по-долу съдържа допълнителна информация за акционерния капитал на Дружеството и корпоративното му управление.

## **АКЦИИ**

### **1. Капиталова структура**

**Акционерен капитал (точка 1, Приложение 11 към Наредба № 2 на КФН)**

Към 31 декември 2011г., емитираният и в обръщение акционерен капитал на Дружеството, вписан в Търговския регистър е в размер на 3,000,000 лева, разпределен в 3,000,000 броя акции с

номинална стойност 1 лев всяка. Всички издадени и в обръщение акции са напълно изплатени. Акционерният капитал на Дружеството не е променен през 2011г.

Всички акции от капитала на И Ар Джи - 1 са от един клас – обикновени акции с право на глас и никой акционер на Дружеството не разполага с права на глас, различни от тези на другите акционери. Всяка акция дава право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и право на ликвидационен дял, пропорционално на номиналната стойност на притежаваните акции. Всички акции на Дружеството са регистрирани за търговия на БФБ.

Таблицата по-долу показва емитирания и в обръщение акционерен капитал на Дружеството към посочените дати:

	<b>Брой Акции</b>	<b>Внесен капитал (в хиляди лева)</b>
31 Декември 2010г.	3,000,000	3,000
31 Декември 2011г.	3,000,000	3,000

#### **Предимства на акционерите за записване на нови акции**

Всеки акционер има право да придобие нови акции или конвертируеми облигации, издадени от Дружеството, пропорционално на притежаваните от него издадени акции. Броят на издадени акции, необходими за записване на една нова акция или конвертируема облигация, се определя с решение на Общото събрание на акционерите, с което се одобрява и увеличението на капитала. Съгласно българското законодателство, това право на акционерите не може да бъде отнето, освен в случаите, когато новата емисия акции се издава с определени, изчерпателно описани в закона цели: (а) за осъществяване на вливане или на търгово предлагане със замяна на акции; (б) за осигуряване правата на притежателите на конвертируеми облигации и варианти, вследствие конвертиране на тези инструменти.

Лицата, които на 14-тия ден след решението на Общото Събрание за увеличаване на капитала са регистрирани при Централния депозитар като акционери на Дружеството, получават права за участие в увеличението на капитала. Ако, обаче, решението за увеличение на капитала е взето от Съвета на директорите, права за участие в увеличението на капитала се получават от лицата, които са акционери на Дружеството на 7-мия ден след обнародване в "Държавен вестник" на съобщението за публично предлагане на новите акции (за начало на подписката). На работния ден, следващ изтичане на горепосочения 14-дневен, съответно 7-дневен срок, Централният депозитар открива сметки за права на името на съответните акционери.

Началната дата, на която правата могат да бъдат (1) упражнени чрез записване на нови акции или конвертируеми облигации; или (2) да бъдат продадени на БФБ, се посочва в съобщението за публичното предлагане. Крайната дата за упражняване на правата трябва да бъде между четиринадесет и тридесет дни от началната дата. Всички неупражнени в този срок права се предлагат за закупуване на едnodневен публичен аукцион на БФБ на 5-тия работен ден след крайната дата за упражняване на правата. Всяко право, придобито на аукциона, следва да бъде упражнено в рамките на десет работни дни.

#### **2. Ограничения върху прехвърлянето на акции (точка 2, Приложение 11 към Наредба № 2 на КФН)**

Няма ограничения върху прехвърлянето на акции и акционерите не се нуждаят от одобрението на Дружеството или на друг акционер при прехвърлянето на акции.

#### **3. Основни акционери (точка 3, Приложение 11 към Наредба № 2 на КФН)**

В таблицата по-долу са посочени данни, доколкото са известни на Дружеството, за акционерите, които притежават пряко или непряко 5% или повече процента от капитала на Дружеството:

Към 31 декември 2011г.

Акционер	Брой акции	% от капитала
Българо-Американски Инвестиционен Фонд (БАИФ)	1,109,839	36.99%
Българо-Американска Кредитна Банка	299,700	9.99%
Франк Луис Бауър	277,285	9.24%
Майкъл Хънсбъргър	175,000	5.83%
ДПФ Алианц България	164,580	5.49%

Освен посоченото в таблицата по-горе, Дружеството няма информация за други лица, които притежават пряко или непряко 5 или повече процента от капитала на Дружеството.

Всички акции от капитала на Дружеството са от един клас и дават еднакво право на глас и никой акционер на Дружеството не разполага с права на глас, различни от тези на другите акционери.

#### 4. Контролиращи акционери (точка 4, Приложение 11 към Наредба № 2 на КФН)

Нито един от акционерите на Дружеството не притежава специални контролни права.

Съгласно Устава на Дружеството, кворум на Общото събрание на акционерите е налице, когато присъстват най-малко 50% от акционерите с право на глас. Съгласно Устава на Дружеството определени решения се приемат с гласовете на 90% от представените на събранието акции. Освен ако не е предвидено друго в закона или в Устава, решенията на Общото събрание на акционерите се взимат с 2/3 от представените на събранието акции. Тези клаузи на Устава предвиждат по-високи мнозинства от предвидените в Търговския закон.

#### 5. Възнаграждение на членовете на Съвета на директорите

През 2011г. членовете на Съвета на директорите („СД“) получиха от И Ар Джи-1 брутно възнаграждение от общо 17,637 лева въз основа на решения на ОСА. Според тези решения, всеки член на СД получава брутно възнаграждение в размер на 500 лева месечно. Освен тези плащания, Дружеството не е правило други плащания под каквато и да е форма на членовете на СД.

#### 6. Служители и директори като акционери

Членовете на Съвета на директорите на Дружеството и техните представители притежават общо акции, представляващи 2.57% от регистрирания капитал към 31 Декември 2011г. Единственият служител на Дружеството не притежава негови акции. Всеки директор и служител, ако е акционер, упражнява самостоятелно правото си на глас и на Дружеството не е известно да съществува система, налагаща ограничения или контрол върху упражняването на право на глас (точка 5, Приложение 11 към Наредба № 2 на КФН).

Доколкото е известно на Дружеството, няма ограничения, които да забраняват на директорите или служителите да упражняват правото си на глас. Всеки акционер упражнява правото си на глас, а също може да упълномощи трето лице да гласува от негово име. Доколкото е известно на Дружеството, акциите, притежавани от директорите на Дружеството не са запорирани или блокирани. Таблицата по-долу представя информация за сделки на директорите и/или на техните представители с акции на Дружеството през 2011г.



Директор	Притежавани акции към 31 Декември 2010г.	Нетни покупки (продажби) на акции на Дружеството	Притежавани акции към 31 Декември 2011г.
Камен Чолов	0	0	0
Костадин Петков	50,000	0	50,000
Боян Икономов	25,000	2,207	27,207

Директорите нямат специални права и привилегии при придобиването на ценни книжа, издадени от Дружеството.

#### 7. Участия на членовете на Съвета на директорите на Дружеството в други дружества като акционери или директори

##### 7.1. Камен Чолов

- 7.1.1. Не участва в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник
- 7.1.2. Притежава повече от 25% от капитала на следните дружества:
  - 33.33% от „4К“ ООД, София – в ликвидация
- 7.1.3. Участва в управлението на следните дружества (като прокурист, управител или член на съвета):
  - управляващ съдружник в Адвокатско съдружие „Адвокатско бюро Брайков“, София
  - ликвидатор на Кроу Къмпани ЕООД (София)
  - ликвидатор на Гео Пауър 3 ООД (София)
  - ликвидатор на Йоми Имобилен ООД (София)
  - ликвидатор на Гео Софт ЕООД (София).

##### 7.2. Боян Икономов

- 7.2.1. Не участва в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник
- 7.2.2. Притежава повече от 25% от капитала на следните дружества:
  - 100.00% от КМН Консулт ЕООД
- 7.2.3. Участва в управлението на следните дружества (като прокурист, управител или член на съвета):
  - Управител на КМН Консулт ЕООД.

##### 7.3. Костадин Петков

- 7.3.1. Не участва в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник.
- 7.3.2. Притежава повече от 25% от капитала на следните дружества:
  - 100.00% от ММТТ Петков Инженеринг ЕООД
- 7.3.3. Участва в управлението на следните дружества (като прокурист, управител или член на съвета):
  - Управител на ММТТ Петков Инженеринг ЕООД;
  - Председател на Съвета на фондация Център за икономически стратегии и конкурентност;
  - Член на Съвета на баскетболен отбор София.

#### 8. Конфликти на интереси

През 2011г. никой от Директорите не е сключвал договори с Дружеството извън обичайната му дейност и при условия, които се отклоняват от пазарните.

#### 9. Ограничения върху правото на глас (точка 6, Приложение 11 към Наредба № 2 на КФН)

Доколкото е известно на Дружеството не съществуват ограничения върху правото на глас. Може да възникне едно ограничение по закон, касаещо гласуването на определени сделки със заинтересовани лица според чл. 114 от ЗППЦК.

#### **10. Ограничителни споразумения между акционерите (точка 7, Приложение 11 към Наредба № 2 на КФН)**

Дружеството няма информация за споразумения между акционерите му, които биха могли да доведат до ограничения при прехвърлянето на негови акции или при упражняване правото на глас.

#### **11. Назначаване и освобождаване на членовете на Съвета на директорите. Изменения и допълнения на Устава (точка 8, Приложение 11 към Наредба № 2 на КФН)**

Уставът на Дружеството предвижда едностепенна система на управление, която се състои от Съвет на директорите. Членовете на Съвета на директорите могат да бъдат както физически, така и юридически лица.

##### **Съвет на директорите**

Законът и Уставът на Дружеството предвиждат Съветът на директорите да се състои най-малко от три и не повече от седем лица. Членовете на Съвета на директорите се избират и освобождават с решение на Общото събрание на акционерите, прието с гласовете на 90% от представените на събранието акции. Според българското законодателство най-малко една трета от членовете на Съвета на директорите трябва да са независими лица (т.е. (а) да не са служители на Дружеството; (б) да не са акционери, притежаващи пряко или чрез свързани лица 25% и повече от гласовете в Общото събрание на Дружеството или свързани с Дружеството лица; (в) да не са лица в трайни търговски отношения с Дружеството; (г) да не са членове на управителен съвет, прокуристи, или служители на фирма, попадаща в (б) и (в); или (д) да не са лица, свързани с друг член на Съвета на директорите на Дружеството).

Уставът на Дружеството предвижда, че кворум от най-малко половината от всички членове на Съвета на директорите е необходим за провеждането на валидно заседание и вземане на решения. Съгласно предвиденото в Устава на Дружеството, определени решения се приемат с единодушие или с мнозинство от  $\frac{3}{4}$  от членовете на Съвета на директорите. Решенията на Съвета на директорите се приемат с мнозинство от  $\frac{2}{3}$  от членовете на Съвета на директорите на Дружеството, освен, ако не е предвидено друго в Устава или закона.

Съветът на директорите упълномощава Изпълнителния директор да представлява Дружеството и да отговаря за оперативната му дейност.

Членовете на Съвета на директорите могат да бъдат преизбирани неограничено, както и да бъдат освобождавани по всяко време от Общото събрание на акционерите. Член на Съвета на директорите може да подаде оставка и да изиска да бъде заличен от Търговския регистър като член на Съвета, като даде писмено предизвестие, адресирано до Дружеството.

##### **Изменения и допълнения на Устава**

Уставът на Дружеството предвижда решението за извършване на изменения и допълнения в Устава да бъде одобрено от 90% от акционерите с право на глас, присъстващи на Общото събрание на акционерите. КФН има право да издава възбрани или инструкции и заповеди, в случай че някое от решенията на Общото събрание на акционерите, или на Съвета на директорите на Дружеството е обявено за незаконно. КФН може да издаде такава заповед, ако решението на Съвета на директорите е вредно за интересите на акционерите или на други инвеститори.

Измененията и допълненията на Устава на Дружеството влизат в сила от датата на вписване на решението в Търговския регистър.

#### **12. Правомощия на Съвета на директорите (точка 9, Приложение 11 към Наредба № 2 на КФН)**

Съветът на директорите ръководи дейността на Дружеството съобразно закона. Съветът на директорите взема решения за всички въпроси, които не са от изключителната компетенция на Общото събрание на акционерите. Съветът на директорите отчита дейността си пред Общото

събрание на акционерите.

Основните правомощия на Съвета на директорите са следните:

- Сключване, прекратяване и отменяне на договори с Банката депозитар;
- Контролиране изпълнението на договорите с Обслужващото дружество и Банката депозитар;
  - Вземане на решения за инвестиране на свободните средства на Дружеството в съответствие с изискванията и ограниченията, предвидени в ЗДСИЦ, Устава на Дружеството и действащото законодателство;
  - Вземане на решения за кандидатстване за банкови кредити и сключване на договори с банки за:
    - (a) Банкови кредити за придобиване и въвеждане в експлоатация на активите за секюритизация, включително и кредити, чийто размер през текущата година надхвърля  $\frac{1}{2}$  от общата стойност на активите на Дружеството, съгласно одитиран годишен финансов отчет, и
    - (b) Банкови кредити с цел изплащане на лихви, ако кредитът е за срок не повече от 12 месеца и в размер до 20% от балансовата стойност на активите на Дружеството;
- Вземане на решения за предоставяне на обезпечения по кредитите от предходната точка, включително и в случаите, в които обезпечението надхвърля  $\frac{1}{2}$  от активите на Дружеството за текущата година, според одитирания финансов отчет на Дружеството;
- Вземане на решения за инвестиране на до 10% от капитала на Дружеството в обслужващо дружество;
- Избиране и освобождаване на изпълнителни директори;
- Вземане на решения за издаване на облигации съгласно чл. 13, ал. 3 и 4 от Устава на Дружеството.

Съветът на Директорите взема решения по всички въпроси, които не са от изключителната компетенция на Общото събрание на акционерите.

За разлика от другите публични компании при дружествата със специална инвестиционна цел чл. 111, ал. (5) от ЗППЦК забранява обратното изкупуване на собствени акции.

**13. Съществени договори на Дружеството, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на Дружеството (точка 10, Приложение 11 към Наредба № 2 на КФН)**

Доколкото е известно на Дружеството няма договори, които биха породили действие, биха се изменили или биха се прекратили в случай на промяна на контрола на Дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане.

**14. Споразумения между Дружеството и управителните му органи или служители за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение без правно основание или при прекратяване на трудовите правоотношения по причини, свързани с търгово предлагане (точка 11, Приложение 11 към Наредба № 2 на КФН)**

Доколкото е известно на Дружеството няма споразумения между Дружеството и директорите или служителите му, според които да се изплащат обезщетение при напускане или уволнение без правно основание или при прекратяване на трудовите правоотношения по причини, свързани с търгово предлагане.

**ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ (Приложение 10 към Наредба № 2 на КФН)**

**1. Основни стоки, продукти и услуги**

Основната дейност на И Ар Джи – 1 е отдаване под наем на имотите, които притежава.

## **2. Приходи по вид дейност, пазари и източници за снабдяване с материали**

През 2011г. 95% от приходите на Дружеството са от продажби на имоти. Другите източници на приходи са от наеми – 3% и от лихви – 2%. Двата имота, притежавани от И Ар Джи – 1 до продажбата им на 29 март 2011г. и 29 септември 2011г. се намират в София. Дружеството не развива дейност в други райони.

През 2011г. 21% от разходите, в това число балансовата стойност на продадените имоти, представляват възнаграждение към Сердика Кепитъл Адвайзърс с място на стопанска дейност в Република България (СКА). СКА е свързано с Дружеството лице и получава възнаграждението си съгласно договор от 20 август 2004г. за извършване на консултантски дейности, одобрен от Учредителното събрание на акционерите, проведено на 05 август 2004г.

Дружеството не е извършило разходи надхвърлящи 10% от общата сума на разходите, в това число балансовата стойност на продадените имоти, към контрагент, различен от СКА.

## **3. Големи сделки или сделки от съществено значение за дейността през 2011г.**

Освен сключването на окончателните договори за продажба на имотите на Дружеството на 29 март 2011г. и 29 септември 2011г., Дружеството не е сключило големи или съществени за дейността си сделки през 2011г.

## **4. Сделки със свързани лица, предложения за сключване на сделки със свързани лица, сделки извън обичайната дейност или сделки, които съществено се отклоняват от пазарните условия**

Дружеството не е сключило големи или значими за дейността си сделки през 2011г. Дружеството няма дъщерни дружества.

През 2011г. Дружеството не е сключвало договори със свързани лица извън обичайната си дейност или при условия, различни от пазарните. Задълженията и вземанията по сделки със свързани лица и съответните разходи и приходи са оповестени в Пояснение 12 към Финансовите отчети.

## **5. Необичайни събития със значително влияние върху дейността**

Освен продажбите на имотите на Дружеството, които имат еднократен ефект върху дейността и финансовите резултати и показатели на Дружеството, през 2011г. няма други необичайни събития, които да имат съществено влияние върху дейността на Дружеството и финансовите му резултати и показатели.

## **6. Задбалансови активи и пасиви**

Всички задбалансови активи и пасиви са оповестени в Пояснения 3, 5, 6 и 7 към Финансовите отчети.

## **7. Дялови участия и инвестиции**

И Ар Джи – 1 не притежава акции или дялове от други дружества.

## **8. Получени кредити, издадени гаранции или други поети задължения**

През 2011г. Дружеството не е получавало нови кредити, не е издавало гаранции и не е поемало други съществени задължения.

През 2011г., след продажбата на имотите си, И Ар Джи – 1 предплати банковите кредити използвани за финансирането им.

По закон, Дружеството не може и не е издавало гаранции в полза на трети лица.

#### **9. Кредити, отпуснати от Дружеството**

По закон И Ар Джи – 1 не може да предоставя кредити на трети лица и през 2011г. Дружеството не е сключвало такива сделки.

#### **10. Използване на средства от извършена нова емисия ценни книжа**

И Ар Джи – 1 не е издавало ценни книжа през 2011г.

#### **11. Сравнение на финансовите резултати с публикувани прогнози**

И Ар Джи – 1 не публикува прогнози за финансовите си резултати.

#### **12. Управление на финансовите ресурси и задълженията. Заплахи и мерки**

Политиката за управление на финансовите ресурси на И Ар Джи – 1 е адекватна и Дружеството има достатъчно средства, за да обслужва задълженията си и да финансира дейността си. По-подробна информация се съдържа в раздели Ликвидност и Капиталови ресурси.

#### **13. Инвестиционни намерения и тяхното финансиране**

И Ар Джи – 1 не планира придобиването на нови активи или извършването на други значителни капиталови разходи през 2012г.

И Ар Джи – 1 не планира издаване на ценни книжа или вземането на нови кредити през 2012г.

#### **14. Промяна в принципите на управление и в икономическата група на Дружеството**

Не са правени промени в принципите на управление на И Ар Джи – 1. БАИФ е основният акционер с 37% от акциите на Дружеството. Дружеството няма икономическа група.

#### **15. Вътрешен контрол и управление на риска**

И Ар Джи – 1 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.

#### **16. Промени в Съвета на директорите**

През 2011г. няма промени в Съвета на директорите на Дружеството.

#### **17. Възнаграждение на членовете на Съвета на директорите**

Членовете на Съвета на директорите са получили брутно възнаграждение от И Ар Джи – 1 за 2011г. в размер на 17,637 лева.

#### **18. Акции, притежавани от членовете на Съвета на директорите**

Всички акции на Дружеството са от един клас и то не е издавало опции. По-подробна информация се съдържа в раздел Корпоративно управление.

#### **19. Възможна промяна в контрола на Дружеството**

Дружеството не е информирано за преговори или договори, които в бъдещ период биха могли да доведат до промени в притежавания относителен дял акции от настоящи акционери. Дружеството

не е издавало облигации.

**20. Съдебни, административни и арбитражни производства**

Дружеството не е страна по съдебни, административни или арбитражни производства.

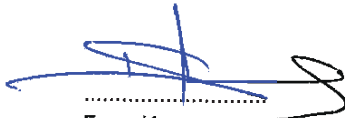
**21. Директор за връзки с инвеститорите**

Елеонора Поповска  
Ул. „Шипка“ № 3  
София, 1504

Тел.: +359 2 9489 211  
Факс: +359 2 9460 118  
e-mail: [ergcapital1@baefinvest.com](mailto:ergcapital1@baefinvest.com)  
[www.ergcapital-1.bg](http://www.ergcapital-1.bg)

**ПРОМЕНИ В ЦЕНАТА НА АКЦИИТЕ**

Според статистиката на Investor.bg, през 2011г., 59,135 акции на Дружеството, на обща стойност 261 хиляди лева, са изтъргвани БФБ-София, по цени вариращи между 4.15 лв. и 5.00 лв. за 1 акция. Последната сделка на БФБ-София за 2011г. е сключена на 28.12.2011г. за 50 акции на цена от 4,70 лв. за 1 акция.



Боян Икономов  
Изпълнителен директор

**ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР  
И  
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ  
31 ДЕКЕМВРИ 2011**

## ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

### До акционерите на И АР ДЖИ Капитал 1 – АДСИЦ

#### Доклад върху финансовия отчет

Ние извършихме одит на приложения финансов отчет на И АР ДЖИ Капитал 1 – АДСИЦ (“Дружеството”), включващ отчет за финансовото състояние към 31 декември 2011, отчет за всеобхватния доход, отчет за промените в собствения капитал и отчет за паричните потоци за годината, приключваща на тази дата, както и обобщеното оповестяване на съществените счетоводни политики и другата пояснителна информация.

#### *Отговорност на ръководството за финансовия отчет*

Отговорността за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), одобрени от Европейския съюз, както и за система за вътрешен контрол, която ръководството счита за необходима за изготвянето на финансови отчети, които да не съдържат съществени неточности, отклонения и несъответствия, независимо дали те се дължат на измама или на грешка, се носи от ръководството.

#### *Отговорност на одитора*

Нашата отговорност се свежда до изразяване на одиторско мнение върху този финансов отчет, основаващо се на извършения от нас одит. Нашият одит бе проведен в съответствие с професионалните изисквания на Международните одиторски стандарти. Тези стандарти налагат спазването на етичните изисквания, както и одитът да бъде планиран и проведен така, че ние да се убедим в разумна степен на сигурност доколко финансовият отчет не съдържа съществени грешки.

Одитът включва изпълнението на процедури с цел получаване на одиторски доказателства относно сумите и оповестяванията, представени във финансовия отчет. Избраните процедури зависят от преценката на одитора, включително оценката на рисковете от съществени неточности, отклонения и несъответствия във финансовия отчет, независимо дали те се дължат на измама или на грешка. При извършването на тези оценки на риска одиторът взема под внимание системата за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на финансовия отчет от страна на Дружеството, за да разработи одиторски процедури, които са подходящи при тези обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на системата за вътрешен контрол на Дружеството. Одитът също така включва оценка на уместността на прилаганите счетоводни политики и разумността на приблизителните счетоводни оценки, направени от ръководството, както и оценка на цялостното представяне във финансовия отчет.



Считаме, че извършеният от нас одит предоставя достатъчна и подходяща база за изразеното от нас одиторско мнение.

### *Мнение*

По наше мнение, финансовият отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2011, както и неговите финансови резултати от дейността и паричните потоци за годината, приключваща на тази дата, в съответствие с МСФО, одобрени от Европейския съюз.


### *Обръщане на внимание*

В пояснение 2 към приложения финансов отчет е оповестено, че на 5 януари 2012 Съветът на Директорите на Дружеството взе решение да проведе редовното годишно Общо Събрание на Акционерите през февруари 2012. Дневният ред на събранието ще включва предложение за ликвидация на Дружеството. Ако предложението се приеме, ликвидацията вероятно ще приключи до края на 2012. През периода на ликвидация финансовият отчет ще бъде изготвен на друга приложима база. Този финансов отчет не включва корекции, които биха били сметени за необходими, в случай че принципът за действащото предприятие стане неприложим. Нашето мнение не е модифицирано във връзка с този въпрос.

### **Доклад върху други правни и регулаторни изисквания – Годишен доклад за дейността на Дружеството съгласно чл. 33 от Закона за счетоводството**

Съгласно изискванията на Закона за счетоводството, чл. 38, алинея 4, ние прегледахме приложения Годишен доклад за дейността на Дружеството. Годишният доклад за дейността на Дружеството, издаден от ръководството на Дружеството, не е част от финансовия отчет: Историческата финансова информация, представена в Годишния доклад за дейността на Дружеството, издаден от ръководството, съответства в съществените си аспекти на финансовата информация, която се съдържа в годишния финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2011, изготвен на база МСФО, одобрени от Европейския съюз. Отговорността за изготвянето на Годишния доклад за дейността на Дружеството от 5 януари 2012, се носи от ръководството на Дружеството.

*Deloitte Audit*  
Делойт Одит ООД

  
Силвия Пенева  
Управител  
Регистриран одитор



5 януари 2012  
София

И АР ДЖИ Капитал - 1 АДСИЦ  
 ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД  
 ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2011г.

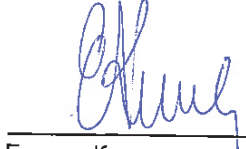
В хиляди лева, освен сумите на акция или ако не е указано друго

	Пояснения	2011	2010
Продажби на инвестиционни имоти	3	22,746	-
Балансова стойност инвестиционните имоти	6	(9,112)	-
Разходи по продажбите		(751)	-
Реализирана печалба от продажби на инвестиционни имоти		12,883	-
Приходи от наем	3	762	2,176
Приходи от лихви		525	70
Разходи за амортизация	6	(163)	(452)
Оперативни разходи	4	(2,916)	(362)
Разходи за лихви		(184)	(321)
<b>Печалба за годината</b>		<b>10,907</b>	<b>1,111</b>
<b>Друг всеобхватен доход</b>			
Хеджиране на паричен поток	7	114	82
<b>Общо всеобхватен доход за годината</b>		<b>11,021</b>	<b>1,193</b>
Доходи на акция – основни и с намалена стойност	10	3.64	0.37

Тези финансови отчети са одобрени от Съвета на директорите на 5 Януари 2012г.

  
 Боян Икономов  
 Изпълнителен Директор



  
 Емилия Карадочева  
 Главен Финансов Директор

И АР ДЖИ Капитал - 1 АДСИЦ  
 ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ  
 КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2011г.

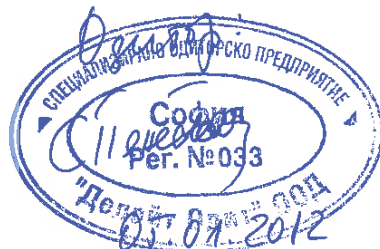
В хиляди лева, освен сумите на акция или ако не е указано друго

	Пояснения	2011	2010
<b>АКТИВИ</b>			
Парични средства и парични еквиваленти	5	15,203	1,776
Други вземания и разходи за бъдещи периоди		460	29
Инвестиционни имоти (нетно)	6	-	9,275
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>		<b>15,663</b>	<b>11,080</b>
<b>ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>			
<b>ПАСИВИ</b>			
Задължение за дивидент	11	9,816	1,000
Други задължения	8,12	183	384
Деривативни финансови инструменти	7	-	114
Банкови заеми	7	-	5,013
<b>Общо пасиви</b>		<b>9,999</b>	<b>6,511</b>
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>			
Основен капитал	9	3,000	3,000
Премии по емисии		1,485	1,485
Фонд "Резервен"		17	17
Хедж резерв		-	(114)
Финансов резултат		1,162	181
<b>Общо собствен капитал</b>		<b>5,664</b>	<b>4,569</b>
<b>ОБЩО ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>		<b>15,663</b>	<b>11,080</b>

Тези финансови отчети са одобрени от Съвета на директорите на 5 Януари 2012г.



Боян Икономов  
 Изпълнителен Директор




Емилия Карадочева  
 Главен Финансов Директор

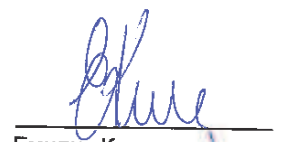
И АР ДЖИ Капитал – 1 АДСИЦ  
 ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ  
 ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2011г.

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

	Основен капитал	Премии по емисии	Фонд "Резервен"	Хедж резерв	Финансов резултат	Сума
31 Декември 2009г.	3,000	1,485	17	(196)	71	4,377
Хеджиране на паричен поток	-	-	-	82	-	82
Печалба за годината	-	-	-	-	1,111	1,111
Дивидент	-	-	-	-	(1,001)	(1,001)
31 Декември 2010г.	3,000	1,485	17	(114)	181	4,569
Хеджиране на паричен поток	-	-	-	114	-	114
Печалба за годината	-	-	-	-	10,907	10,907
Дивидент	-	-	-	-	(9,926)	(9,926)
31 Декември 2011г.	<u>3,000</u>	<u>1,485</u>	<u>17</u>	<u>-</u>	<u>1,162</u>	<u>5,664</u>

Тези финансови отчети са одобрени от Съвета на директорите на 5 Януари 2012г.

  
 Боян Икономов  
 Изпълнителен Директор

  
 Емилия Карадочева  
 Главен Финансов Директор

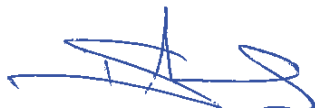


И АР ДЖИ Капитал – 1 АДСИЦ  
 ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИЯ ПОТОК  
 ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2011г.

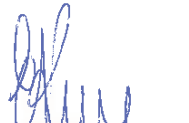
В хиляди лева, освен сумите на акция или ако не е указано друго

	Пояснения	2011	2010
<b>ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ</b>			
Печалба за годината		10,907	1,111
<b>Корекции с цел приравняване на печалбата за годината към нетния паричен поток от оперативна дейност</b>			
Постъпления от продажби на инвестиционни имоти, нетно от реализирана печалба и разходи по продажбите	3, 6	9,112	-
Амортизация	6	163	452
(Увеличение) намаление на други вземания и разходи за бъдещи периоди		(431)	47
(Намаление) увеличение на други задължения	8,12	(201)	115
<b>Нетен паричен поток от оперативна дейност</b>		<b>19,550</b>	<b>1,725</b>
<b>ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ</b>			
Плащания по банкови заеми	7	(5,013)	(456)
Изплатен дивидент	11	(1,110)	(642)
<b>Нетен паричен поток от финансова дейност</b>		<b>(6,123)</b>	<b>(1,098)</b>
<b>НЕТНО УВЕЛИЧЕНИЕ НА ПАРИЧНИТЕ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИТЕ ЕКВИВАЛЕНТИ</b>			
		<b>13,427</b>	<b>627</b>
<b>Парични средства и парични еквиваленти в началото на годината</b>		<b>1,776</b>	<b>1,149</b>
<b>Парични средства и парични еквиваленти в края на годината</b>	5	<b>15,203</b>	<b>1,776</b>
<b>Допълнителна информация за паричните потоци:</b>			
Платена лихва		184	321

Тези финансови отчети са одобрени от Съвета на директорите на 5 Януари 2012г.



Боян Икономов  
 Изпълнителен Директор

Емилия Карадочева  
 Главен Финансов Директор

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. Българийн-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 избира 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	9	8
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 заложи 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.	797	11,293	12,090
31 Декември 2010г.	797	11,293	12,090
Продадени	(797)	(11,293)	(12,090)
31 Декември 2011г.	-	-	-
<i>Натрупана амортизация</i>			
31 Декември 2009г.	-	2,363	2,363
Разходи за амортизация	-	452	452
31 Декември 2010г.	-	2,815	2,815
Разходи за амортизация	-	163	163
Отписана амортизация	-	(2,978)	(2,978)
31 Декември 2011г.	-	-	-
<i>Балансова стойност</i>			
31 Декември 2011г.	-	-	-
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 заложи 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 следствие 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 следствие 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. Падежът 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.

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

## 8 Други задължения

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Дължимата 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 БЕА.

## 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.

**Предложение на Съвета на директорите на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 1” АДСИЦ за решение по т. 2 от дневния ред на редовното Общо събрание на акционерите, насрочено за 16 февруари 2012 г.**

**По т.2 от дневния ред:**

**Отчет за дейността на Директора за връзки с инвеститорите през 2011 г.**

Проект за решение: „ОСА приема Отчет за дейността на Директора за връзки с инвеститорите през 2011г.“;

**Приложени материали:** 1. Отчет за дейността на Директора за връзки с инвеститорите през 2011 година.



## ОТЧЕТ

на Директора за връзки с инвеститорите на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-1“ АД СИЦ пред редовното Общо събрание на акционерите на Дружеството, насрочено за 16 февруари 2012 година

През изминалата 2011 година по-важните събития, свързани с дейността на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-1“ АД СИЦ, са следните:

1. На 10 май 2011 година се проведе редовно годишно Общо събрание на акционерите на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-1“ АД СИЦ, на което се приеха отчетите във връзка с дейността на Дружеството през 2010 година, решение за разпределение на печалбата и изплащане на дивидент на акционерите, както и други решения свързани с дейността на Дружеството, надлежно отразени в протокола от заседанието на Общото събрание на акционерите.
2. На 27 юли 2011 година се проведе извънредно Общо събрание на акционерите на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-1“ АД СИЦ, на което се прие решение за промяна на някои от параметрите на прието решение за продажба на недвижими имоти, собственост на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 1“ АД СИЦ, на лица извън кръга на *заинтересуваните лица* по смисъла на чл.114, ал.5 от ЗППЦК
3. На 29 март 2011 година „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-1“ АД СИЦ сключи окончателен договор за продажба на имота си - Хипермаркет „Практикер“ в гр. София на бул. „Цариградско шосе“ № 323, а на 29.09.2011г. „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-1“ АД СИЦ сключи окончателен договор за продажба на имота си - Търговски център „Орифлейм“ в гр. София на бул. „Г. М. Димитров“ № 1. Договорената цена за Хипермаркет „Практикер“ е в размер на 10,000,000 евро без ДДС, а за търговски център „Орифлейм“ е 1,630,000 евро без ДДС.

С оглед на тези по-важни събития, свързани с дейността на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-1“ АД СИЦ през изминалата 2011 година, работата ми като Директор за връзки с инвеститорите, считано от назначаването ми, беше насочена в следните четири основни направления:

**1. Първото направление от моята работа като Директор за връзки с инвеститорите в „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-1“ АД СИЦ е свързано с изпращане в законоустановените срокове на поканата и материалите за свикване на Общо събрание на акционерите.**

Всяка покана за свикване на Общо събрание на акционерите на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-1“ АД СИЦ, заедно с материалите, свързани с дневния ред, беше изпращана в законоустановения срок до Комисията за финансов надзор, до “Българска фондова борса – София” АД и до обществеността. Поканите бяха обявявани своевременно в Търговския регистър, воден от Агенция по вписванията.

**2. Второто направление в работата ми е свързано със задълженията ми по воденето и съхраняването на документацията относно процеса на приемане на решения в „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-1“ АД СИЦ.**

Органите на Дружеството, които приемат решения във връзка с дейността му, са два – Общото събрание на акционерите и Съветът на директорите.

През 2011 година Общото събрание на акционерите проведе две заседания. Съветът на директорите на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-1“ АД СИЦ имаше заседания винаги когато това се налагаше с оглед нормалното функциониране на Дружеството.

За всяко заседание на Общото събрание на акционерите и на Съвета на директорите се води подробен протокол за дневния ред, за направените предложения, за дискусиите, за проведените гласувания и за приетите решения. Оригинал от всеки един от тези протоколи се съхранява при документацията на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-1“ АД СИЦ. Протоколите от всички заседания на Общото събрание, както и някои от протоколите от заседания на Съвета на директорите (в случаите, когато това изрично е посочено в закона), се предоставиха в срок на Заместник-председателя, ръководещ Управление “Надзор на инвестиционната дейност” към

Комисията за финансов надзор и на “Българска фондова борса – София” АД (както и на други органи/лица, когато това е предвидено в закона).

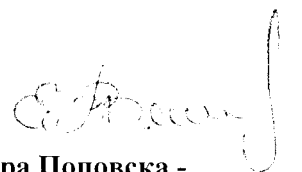
**3. Третото направление на работата ми като Директор за връзки с инвеститорите в Дружеството е свързано със задълженията за разкриване на информация от „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-1” АДСИЦ пред Комисията за финансов надзор, “Българска фондова борса – София” АД, обществеността и други лица/органи.**

През изминалата 2011 година Директорът за връзки с инвеститорите и членовете на Съвета на директорите сме положили всички необходими усилия с цел предаване в срок на Заместник-председателя, ръководещ Управление “Надзор на инвестиционната дейност” към КФН на всички финансови отчети, както и на другите уведомления, свързани с дейността на Дружеството, като те са били изготвени със съдържание, отговарящо на изискванията на приложимото българско законодателство. Информацията, разкривана на Комисията за финансов надзор, е изпращана в същите срокове и обем на обществеността и на “Българска фондова борса – София” АД, а в случаите, предвидени в закона – и на други органи/лица.

**4. Четвъртото направление от моята работа е свързано с поддържането на ефективна връзка и контакти между членовете на Съвета на директорите и акционерите на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-1” АДСИЦ и другите лица, проявили интерес да инвестират в ценни книжа, издадени от Дружеството.**

Във връзка с това направление, през отчетната 2011 година Директорът за връзки с инвеститорите и членовете на Съвета на директорите положихме необходимите усилия да Ви предоставим своевременно информация относно хода на дейността на Дружеството, текущото му финансово и икономическо състояние и други обстоятелства, които са от съществено значение за настоящите и бъдещи инвеститори в „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-1” АДСИЦ:

- Уведомихме в срок нашите акционери за свикването на Общо събрание на акционерите;
- Предоставихме на обществеността всяка информация, която съгласно действащото българско законодателство трябваше да бъде разкрита от „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-1” АДСИЦ, включително, но не само информация за сключените предварителни и окончателни договори във връзка с продажба на недвижими имоти, собственост на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-1” АДСИЦ, както и за Анекс към Договора за наем с Орифлейм България ЕООД, сключен преди продажбата на имота.



/Елеонора Поповска -  
Директор за връзки с инвеститорите на  
„И АР ДЖИ КАПИТАЛ-1” АДСИЦ/

**Предложение на Съвета на директорите на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 1” АДСИЦ за решение по т. 3 от дневния ред на редовното Общо събрание на акционерите, насрочено за 16 февруари 2012 г.**

**По т.3 от дневния ред:**

**Обсъждане на Доклада на регистрирания одитор за извършения одит на Годишния финансов отчет на Дружеството за 2011г.**

*Предложение за решение:* „ОСА приема Доклада на регистрирания одитор за извършения одит на Годишния финансов отчет на Дружеството за 2011г.”

**Приложени материали:** 1. Независим одиторски доклад





**Предложение на Съвета на директорите на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 1” АДСИЦ за решение по т. 4 от дневния ред на редовното Общо събрание на акционерите, насрочено за 16 февруари 2012 г.**

**По т.4 от дневния ред:**

**Обсъждане и одобряване на одитирания Годишен финансов отчет на Дружеството за 2011г.**

*Предложение за решение:* „ОСА одобрява одитирания Годишен финансов отчет на Дружеството за 2011г.“

**Приложени материали:** Одитиран Годишен финансов отчет на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 1” АДСИЦ за 2011 г.



**Предложение на Съвета на директорите на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 1” АДСИЦ за решение по т. 5 от дневния ред на редовното Общо събрание на акционерите, насрочено за 16 февруари 2012 г.**

По т.5 от дневния ред:

**Годишен отчет за дейността на Одитния комитет през 2011г.**

Проект за решение: ОСА приема годишния отчет за дейността на Одитния комитет през 2011г.;

**Приложени материали:** Отчет за дейността на Одитния комитет на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 1” АДСИЦ през 2011 г.



**Отчет за дейността на Одитния комитет на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 1” АДСИЦ  
("Дружеството" или "И АР ДЖИ") през 2011 година пред редовното годишно Общо  
събрание на акционерите**

05 януари 2012 г.

## **I. Обща информация**

Одитният комитет на И АР ДЖИ е създаден на основание на изискванията на Закона за независимия финансов одит. Основната функция на Одитния комитет на И АР ДЖИ е да защитава интересите на съществуващи и потенциални инвеститори чрез ефективно и информирано наблюдение на качеството на финансовата отчетност и ефективността на системите за вътрешен контрол в И АР ДЖИ.

Одитният комитет на И АР ДЖИ е избран на редовното годишно Общо събрание на акционерите („ОСА”), проведено през м. май 2009 г. Съгласно чл. 40ж, ал. 1 от Закона за независимия финансов одит, ОСА избра за членове на Одитния комитет членовете на Съвета на директорите на Дружеството. На проведеното през м. май 2010 г. ОСА взе решение функциите на Одитния комитет да се осъществяват от членове на Съвета на директорите, а именно: Боян Икономов, Костадин Петков и Камен Чолов и определи техния мандат до 31.12.2017 г. За председател беше избран г-н Костадин Петков.

## **II. Дейност на Одитния комитет през 2011г.**

Настоящият отчет представя работата, наблюденията и заключенията на Одитния комитет през 2011г.

Одитният комитет потвърждава пред годишното Общо събрание на акционерите на И АР ДЖИ, че през 2011г. е функционирал в съответствие с приетите Правила за дейността на Одитния комитет и изискванията на Закона за независимия финансов одит.


През 2011г. Одитният комитет изпълняваше следните функции:

- Наблюдение на качеството на счетоводните политики, вярното и честно представяне на финансовите отчети и оповестяванията, изготвени от И АР ДЖИ;
- Наблюдение на процесите по финансовото отчитане в И АР ДЖИ;
- Наблюдение на дейността и независимостта и обективността на независимия финансов одит на И АР ДЖИ;
- Наблюдение на ефективността на системите за вътрешен контрол в И АР ДЖИ;
- Наблюдение на ефективността на системите за управление на рисковете в И АР ДЖИ;
- Наблюдение на системите за регулативен контрол, корпоративно управление и съответствието с правната рамка.

През 2011г. Одитният комитет направи преглед на тримесечните финансовите отчети на И АР ДЖИ, както и на годишния финансов отчет за 2010г., вземайки под внимание счетоводната политика, системите за вътрешен контрол и качеството на оповестяванията. Изготвените финансови отчети са в съответствие с изискванията на Международните стандарти за финансово отчитане („МСФО”), издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти и разясненията за тяхното прилагане, издадени от Комитета за разяснение на МСФО, приети от Комисията на Европейския съюз и приложими в Република България. Те са разбираеми, надеждни и отразяват особеностите на осъществяваната от Дружеството дейност по секюритизация на недвижими имоти по смисъла на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. Финансовите отчети са представяни в Комисията за финансов надзор, в банка-довереник, в банка-кредитор на Дружеството, както и на регулирания пазар и на обществеността в законоустановените срокове.



1



През годината Одитният комитет направи преглед на декларациите от регистрирания одитор, потвърждаващи неговата независимост и обективност. Одитният комитет също така наблюдаваше дейността и независимостта на регистрирания одитор Делойт Одит ООД, като направи преглед на обхвата и цените за независимия финансов одит, начина на избирането му, неговата независимост и вътрешни системи за качество.

Одитният комитет наблюдаваше начина, по който И АР ДЖИ оценява контролната си среда, процеса на управление на рисковете и начина, по който се управляват съществените бизнес рискове. Като част от дейността си по наблюдение на ефективността на системите за управление на рисковете в И АР ДЖИ, Одитният комитет изискваше информация за начина, по който са организирани и функционират системите за управление на рисковете и съответните контроли, както и мерките, прилагани от И АР ДЖИ за предотвратяване на измами, за осигуряване на непрекъсваемост на процесите и други.

Одитният комитет също така наблюдаваше и начина, по който ръководството подsigурява съответствие с изискванията на закона и стандартите за финансова отчетност, както и изпълнението на препоръки, отправени от регулаторните органи.

Освен гореизброените въпроси, дневният ред на заседанията на Одитния комитет включваше и срещи по специфични въпроси по системите за вътрешен контрол и управление на рисковете с ръководството на И АР ДЖИ, както и със специалисти, наети от Българийн-Америкън Пропърти Мениджмънт ЕООД - обслужващо дружество за И АР ДЖИ и Сердика Кепитъл Адвайзърс чуждестанно юридическо лице с място на стопанска дейност в Република България - дружеството, което консултира И АР ДЖИ относно неговите инвестиционни и финансови дейности и стратегия. През 2011г. председателят на Одитния комитет проведе и индивидуални срещи с регистрирания одитор.

#### **Заклучение**

Одитният комитет потвърждава, че за календарната 2011г. не са установени слабости или нередности, които да повлияят върху честното и вярно представяне на дейността на И АР ДЖИ, включително и на счетоводното отразяване на финансовите резултати от тази дейност. В допълнение, с дейността си Одитният комитет насърчава непрекъснатото спазването на правилата и процедурите, правната рамка и етичните норми.

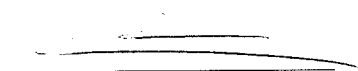
Членове на Одитния комитет на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 1” АДСИЦ:



Костадин Петков – председател



Боян Икономов



Камен Чолов

**Предложение на Съвета на директорите на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 1” АДСИЦ за решение по т. 6 от дневния ред на редовното Общо събрание на акционерите, насрочено за 16 февруари 2012 г.**

**По т.6 от дневния ред:**

**Приемане на решение за разпределяне на финансовия резултат на Дружеството към 31.12.2011г.**

Предложение за решение: „Финансовият резултат на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 1” АДСИЦ към 31.12.2011г. е в размер на 10 977 990.11 лева /десет милиона деветстотин седемдесет и седем хиляди деветстотин и деветдесет лева и единадесет стотинки/ като сума в размер на 10 977 000 лева /десет милиона деветстотин седемдесет и седем хиляди лева/ се разпределя като дивидент на акционерите, които съгласно чл. 115в от ЗППЦК имат право да получат дивидент. Брутният дивидент на една акция е 3.659 лева /три цяло шестстотин петдесет и девет хилядни лева/. Съгласно чл. 115в от ЗППЦК право да получават дивидент имат лицата вписани в регистър на „Централен депозитар” АД като акционери на 14-я ден след деня на Общото събрание на акционерите, на което е приет годишния Финансов отчет и е взето решението за разпределяне на печалбата и плащане на дивидент”.



Предложение на Съвета на директорите на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 1” АДСИЦ за решение по т. 7 от дневния ред на редовното Общо събрание на акционерите, насрочено за 16 февруари 2012 г.

По т.7 от дневния ред:

Освобождаване от отговорност на членовете на Съвета на Директорите за дейността им през 2011г.

Предложение за решение: “ОСА освобождава от отговорност всички членове на Съвета на директорите за дейността им през 2011г.”.



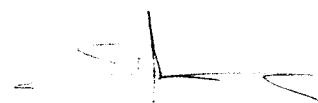
**Предложение на Съвета на директорите на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 1” АДСИЦ за решение по т. 8 от дневния ред на редовното Общо събрание на акционерите, насрочено за 16 февруари 2012 г.**

**По т.8 от дневния ред:**

**Приемане на решение за прекратяване на дейността на Дружеството и обявяването му в ликвидация**

През 2011 година “И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 1” АДСИЦ се разпореди с всички притежавани от Дружеството недвижими имоти. Тъй като съгласно член 8 от Устава на Дружеството, “И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 1” АДСИЦ не може да придобива нов актив или активи за секюритизация, освен описаните в чл. 7 от Устава, може да се пристъпи към прекратяване дейността на Дружеството и обявяването му в ликвидация.

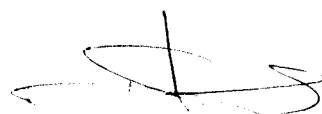
Предложение за решение: “ОСА приема решение за прекратяване на дейността на Дружеството и обявяването му в ликвидация. Във връзка с прекратяване на дейността на Дружеството и извършване на ликвидация, акционерите на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 1” АДСИЦ ще предоставят на Дружеството информация необходима за удържане на данъка при източника върху ликвидационните им дялове. Начинът, формата и срокът за предоставяне на тази информация се определя от ликвидатора.”



**Предложение на Съвета на директорите на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 1” АДСИЦ за решение по т. 9 от дневния ред на редовното Общо събрание на акционерите, насрочено за 16 февруари 2012 г.**

**По т.9 от дневния ред:  
Определяне на срок за ликвидация на Дружеството**

Предложение за решение: “Общото събрание на акционерите определя срок за ликвидация на Дружеството до 31.12.2012 година”.





Предложение на Съвета на директорите на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 1” АДСИЦ за решение по т. 10 от дневния ред на редовното Общо събрание на акционерите, насрочено за 16 февруари 2012 г.

**По т.10 от дневния ред:**

**Избор на ликвидатор на дружеството и определяне на възнаграждението му**

Предложение за решение: “ОСА избира Емилия Костадинова Карадочева, ЕГН: 6706296977, за ликвидатор на Дружеството. Общото събрание на акционерите приема решение ликвидаторът на Дружеството да не получава възнаграждение от Дружеството”.

**Приложени материали:** 1. Биографична справка за г-жа Емилия Карадочева.



# БИОГРАФИЧНА СПРАВКА

## ЛИЧНА ИНФОРМАЦИЯ

Име и ЕГН  
Адрес за кореспонденция  
Телефон за връзка  
E-mail  
Постоянен адрес

ЕМИЛИЯ КОСТАДИНОВА КАРАДОЧЕВА, ЕГН: 6706296977  
ГРАД София, п.к. 1504  
ул. „Шипка“ № 3  
02 / 9489 206  
ekk@baefinvest.com  
гр. София, ул. „Смърч“ № 31, етаж 6, ап. 11

## ТРУДОВ СТАЖ

Дати  
Име и адрес на работодателя  
Заемана длъжност  
Предходен професионален опит

1993 г. – до момента  
БАИФ, гр. София, ул. „Шипка“ № 3  
Финансов Директор  
Гл. счетоводител на „БАКБ“ АД  
Вътрешен одитор на „БАКБ“ АД  
Одитор в Данъчната администрация  
Счетоводител в БНБ

## Образование

Дати  
Учебно заведение

1986 г. – 1991 г.  
УНСС, гр. София  
Специалност "Счетоводство и контрол"  
Магистър

## Езици

Английски език

**Предложение на Съвета на директорите на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 1” АДСИЦ за решение по т. 11 от дневния ред на редовното Общо събрание на акционерите, насрочено за 16 февруари 2012 г.**


**По т.11 от дневния ред:**

**Приемане на решение за освобождаване от длъжност на членовете на Съвета на директорите на Дружеството с оглед решението за прекратяване на Дружеството и обявяването му в ликвидация.**

*Предложение за решение:*

Във връзка с решението за прекратяване на Дружеството и обявяването му в ликвидация, Съветът на Директорите предлага Общото събрание на акционерите да вземе следните решения:

1. **ОСВОБОЖДАВА** Боян Николов Икономов от длъжността член на Съвета на директорите,
2. **ОСВОБОЖДАВА** Камен Руменов Чолов от длъжността член на Съвета на директорите, и
3. **ОСВОБОЖДАВА** Костадин Тодоров Петков от длъжността член на Съвета на директорите.



**Предложение на Съвета на директорите на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 1” АДСИЦ за решение по т. 12 от дневния ред на редовното Общо събрание на акционерите, насрочено за 16 февруари 2012 г.**

**По т.12 от дневния ред:**

**Избор на регистриран одитор на дружеството за 2012г.**

Постъпило е следното предложение от Одитния Комитет: „Делойт Одит” ООД (гр. София) да бъде избрано за специализирано одиторско предприятие, което да провери и завери Годишния финансов отчет на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 1” АДСИЦ за 2012г.

Предложение за решение: “Общото събрание на акционерите избира “Делойт Одит” ООД, гр. София, за специализирано одиторско предприятие на Дружеството, което да провери и завери Годишния финансов отчет на И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 1” АДСИЦ за 2012 година. В случай, че е взето решение за прекратяване на дружеството и обявяването му в ликвидация, “Делойт Одит” ООД” да провери и завери Годишния финансов отчет на И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 1” АДСИЦ за периода от 01.01.2012г. до датата на приемане на решение за прекратяване дейността на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 1” АДСИЦ и обявяване на Дружеството в ликвидация.



**Предложение на Съвета на директорите на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 1” АДСИЦ за решение по т. 13 от дневния ред на редовното Общо събрание на акционерите, насрочено за 16 февруари 2012 г.**

**По т.13 от дневния ред:**

**Решение за заплащане на годишно възнаграждение на СЕРДИКА КЕПИТЪЛ АДВАЙЗЪРС определено в чл. 12, ал.1, буква „г” от Договор за извършване на консултантски дейности, сключен между “И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 1” АДСИЦ и СЕРДИКА КЕПИТЪЛ АДВАЙЗЪРС на 20.08.2004г.;**

*Предложение за решение:* “ ОСА приема решение “И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 1” АДСИЦ да заплати на СЕРДИКА КЕПИТЪЛ АДВАЙЗЪРС годишното възнаграждение определено в чл. 12, ал.1, буква „г” от Договор за извършване на консултантски дейности, сключен между “И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 1” АДСИЦ и СЕРДИКА КЕПИТЪЛ АДВАЙЗЪРС на 20.08.2004г., съответно дължимо за периода от 01.01.2012г. до датата на приемане на решение за прекратяване дейността на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 1” АДСИЦ и обявяване на Дружеството в ликвидация. Възнаграждението да бъде заплатено в срок до 31.03.2012г., на база на одитирания финасов отчет изготвен за периода от 01.01.2012г. до датата на приемане на решение за прекратяване дейността на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 1” АДСИЦ и обявяване на Дружеството в ликвидация ”.

