

**МЕЖДИНЕН ОТЧЕТ ЗА УПРАВЛЕНИЕ ДЕЙНОСТТА НА АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВОТО СЪС  
СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ  
„И АР ДЖИ КАПИТАЛ-1”  
ЗА ПЕРИОДА 01.01. - 31.12.2011г.**

5 януари 2012г.

„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 търговски 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.

Дружеството не е правило последващи увеличения на капитала и не е придобивало нови недвижими имоти.

## **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 документ Дружеството е получило изцяло продажните цени. С част от тях Дружеството предплати банковите заеми, използвани за финансиране придобиването на имотите. Към датата на този документ 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:

- А) Да бъде разпределен на практика целия финансов резултат на Дружеството към 31 декември 2011г. като дивидент на акционерите и
- Б) Дружеството да бъде прекратено, с оглед на факта, че уставът му ограничава инвестициите до описаните в него два имоти, които бяха продадени през 2011г.

Следната информация представя кратки коментари на най-важните аспекти от дейността на Дружеството през периода 01 януари – 31 декември 2011г.:

### **1. Ликвидност**

Към 31 декември 2011г. Дружеството разполага с 15,203 хиляди лева по сметки при банки и не смята за нужно да привлича 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.

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

## 3. Оперативни резултати

Печалбата на Дружеството за периода 01 януари – 31 декември 2011г. възлиза на 10,907 хиляди лева (3.636 лева за акция), спрямо 1,111 хиляди лева (0.370 лева за акция) за същия период на миналата година, 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 имотите на Дружеството.

Реализираната печалба от продажбата на двата инвестиционни имота на Дружеството е 12,883 хиляди лева

Приходите от наеми за периода 01 януари – 31 декември 2011г. възлизат на 762 хиляди лева спрямо 2,176 хиляди лева за периода 01 януари – 31 декември 2010г. Спадът се дължи на продажбата на имотите на дружеството през годината.

Разходите за амортизация и оперативните разходи за периода са съответно 163 хиляди лева и 2,916 хиляди лева спрямо 452 хиляди лева и 362 хиляди лева за същия период на миналата година. Спадът на разходите за амортизация и нарастването 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 (виж по-долу).

През отчетния период Дружеството не е придобило активи на значителна стойност.

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

## 4. Основни рискове и несигурности

Доколкото към датата на този документ 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.

### 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 декември 2011г, изразени в хил.лв., са както следва:

Свързани лица	31.12.2011
Задължение към Сердика Кепитъл Адвайзърс ("СКА") *	183
Възнаграждение на СКА*	2,779
Такса за обслужващо дружество - БАПМ	54

*\*Съгласно договор от 20.08.2004 за извършване на консултантски дейности - в размер на 0.25% на тримесечие от цената на придобиване на недвижимите имоти на Дружеството към края на предходното тримесечие плюс 20% от печалбата на Дружеството за съответния период и при продажба на имот.*

## **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 2011 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 2011г. 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 31.12.2011 г. и промените в притежаваните от лицата гласове от 30.09.2011 г.

Според книгата на акционерите, която се води от „Централен депозитар“ АД към 31.12.2011г. 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 акции към 31.12.11	% от гласовете в ОС към 31.12.11	Брой акции към 30.09.11	% от гласовете в ОС към 30.09.11
Българо-американски инвестиционен фонд (БАИФ)	София, ул. Шипка 3	1 109 839	36,99%	1 109 839	36,99%
Българо американска кредитна банка АД	София, ул. Кракра 16	299 700	9,99%	299 700	9,99%
Франк Луис Бауър	34 Уест Арми Трайъл, Уейн, Илинойс 60184	277 285	9,24%	277 285	9,24%
Майкъл Дейвид Хънсбъргър	14-15 Хемтън Съркъл, Гошен, Индиана 46526	175 000	5,83%	175 000	5,83%
ДПФ Алианц България	София, ул. Дамян Груев/ген Хр. Миха 42	164 580	5,49%	164 580	5,49%

е) Данни за акциите, притежавани от управителните и контролни органи на емитента към 31.12.2011г., както и промените, настъпили от 30.09.2011г. 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 акции към 31.12.11	% от гласовете в ОС към 31.12.11	Брой акции към 30.09.11	% от гласовете в ОС към 30.09.11
Костадин Петков	Член на СД	50 000	1,67%	50 000	1,67%
Боян Икономов	Член на СД	27 207	0,91%	27 207	0,91%

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.

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