

**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 11 май 2009 година**

**По т.1 от дневния ред:**

**Годишен доклад на Съвета на директорите за дейността на Дружеството през 2008 г.**

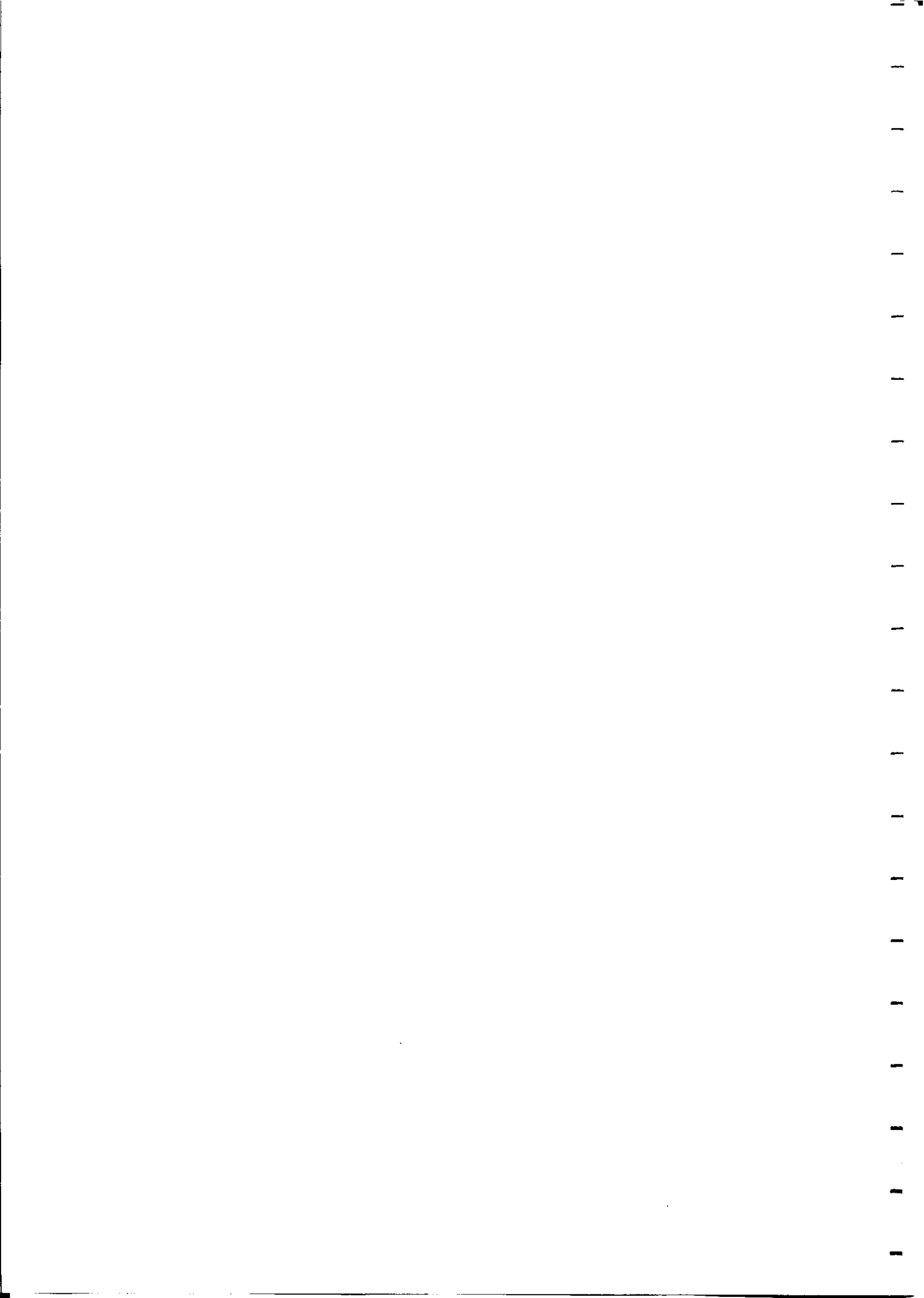
*Предложение за решение:* „Общото събрание на акционерите приема Годишния доклад на Съвета на директорите за дейността на Дружеството през 2008 г.“

**Приложени материали:** Годишен доклад за дейността на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 1“ АДСИЦ за 2008 г.



**ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА**

**ЗА 2008**



# ГОДИШЕН ДОКЛАД НА РЪКОВОДСТВОТО ЗА ДЕЙНОСТТА НА АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 1 ЗА 2008г.

23 Февруари 2009г.

"И Ар Джи Капитал – 1" АДСИЦ ("И Ар Джи – 1" или "Дружеството") е българско 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 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

И Ар Джи - 1 разпредели под формата на дивиденди 100% от печалбата си за 2007г., съгласно решение на Общото събрание на акционерите. Брутният дивидент за акция за 2007г. (изплатен през 2008г.) възлиза на 0.2369 лева. Изплатените дивиденди са в размер на 711 хиляди лева.

Следната информация представя кратки коментари на най-важните аспекти от дейността на Дружеството през 2008г.:

### 1. Ликвидност

Към 31 Декември 2008г. съотношението пари и парични еквиваленти към текущи задължения е 0.80, което показва, че ликвидността на Дружеството е обезпечена.

Дружеството разполага с достатъчно добра ликвидност и вярваме, това ще продължи да е така и занапред. В рамките на обичайната дейност на Дружеството, приходите от наеми надхвърлят текущите му задължения към кредиторите. Вътрешните източници на ликвидност са месечните наеми, които Дружеството получава от „Практикер“ ЕООД и „Орифлейм България“ ЕООД. Дружеството не предвижда да привлече допълнително финансиране на този етап.

### 2. Капиталови ресурси

Капиталът на Дружеството е изцяло внесен и за момента е напълно достатъчен за поддържане на дейността на Дружеството. И Ар Джи - 1 не планира нови увеличения на капитала или придобиването на нови имоти. Дружеството не планира да прави значителни капиталови разходи или да поема дългосрочни задължения, освен възможните разходи, свързани с поддръжката на инвестиционните имоти.

От таблицата по-долу се вижда, че рентабилността на Дружеството е много добра, което предполага, че ако бизнесът на Дружеството се развива по план, то няма да се нуждае от допълнителен капитал. Към 31 Декември 2008г. съотношението общо собствен капитал към общо пасиви е 64.06% в сравнение с 65.42% към 31 Декември 2007г.

Коефициенти за рентабилност*	2008	2007
Печалба за годината/Продажби	37.61%	36.97%
Възвращаемост на капитала	16.34%	14.99%
Печалба за годината/Общо пасиви	10.47%	9.80%
Възвращаемост на активите	6.38%	5.93%

\* Печалбата за годината не включва печалби или загуби от преценка на активи или пасиви.

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

а) Относителен дял на имотите, отдадени под наем: 100%

Всички имоти, притежавани от И Ар Джи - 1 са отдадени под наем.

б) Покупка или продажба на нови активи

През 2008г. и до датата на този отчет не са купувани или продавани активи на стойност надвишаваща 5% от Общо активи на Дружеството.

в) Извършени строежи, ремонти и подобрения на притежаваните недвижими имоти

През 2008г. И Ар Джи – 1 не е извършвало ново строителство, ремонти или съществени подобрения на имотите. Дружеството е извършило разходи за поддръжката на имотите в размер на 14 хиляди лева, или по-малко от 1.2% от Общата сума на разходите.

д) Относителния дял на неплатените наеми

Дружеството получава 100% от дължимите наеми за всички имоти съгласно договорите за наем, по които е страна.

### 4. Оперативни резултати

Печалбата на Дружеството за 2008г. възлиза на 727 хиляди лева (или 0.2423 лева за акция), като в това не се включват печалби или загуби от преценка на активи или пасиви. Печалбата за годината е в резултат от превишението на приходите (най-вече от получени наеми) над разходите (най-вече за лихви и амортизация). Приходите от наеми възлизат на 1,933 хиляди лева или 97% от Общата сума на приходите. Разходите за лихви и амортизация са съответно 384 хиляди лева и 451 хиляди лева или 30.43% и 35.82% от Общата сума на разходите.

Ръководството възнамерява да предложи Дружеството да разпредели 100% от печалбата на Дружеството за 2008г. под формата на дивидент. В случай че Общото събрание на акционерите приеме предложението, дивидентът ще възлиза на 727 хиляди лева или 0.2423 лева за акция.

През 2008г. Дружеството не е придобивало или продавало активи на значителна стойност, нито е увеличавало или намалявало значително задълженията си.

### 5. Рискове

Дружеството развива дейността си в сферата на инвестициите в недвижими имоти и основните рискове, на които е изложено, са свързани с развитието на сектора на недвижимите имоти в България и в частност на търговските площи. Много от рисковете, особено тези свързани с изграждането на имотите, собствеността, нарастване на разходите за строителство и повишаване на лихвените равнища са намалени, тъй като Дружеството е собственик на имотите и ги е отдавало под наем на дългосрочни наематели. По-долу са изброени специфичните рискови фактори, на които е изложено Дружеството:

- Спад в пазарните цени на недвижимите имоти и наемите;
- Увеличаване на разходите за застраховки;
- Зависимост на приходите от финансовото състояние на наемателите;
- Неочаквани разходи за поддръжка;
- Риск от настъпване на незастраховано събитие.

Освен специфичните рискови фактори, И Ар Джи - 1 е изправено пред някои общи рискове, свързани с бизнес обстановката в България:

- Риск от неблагоприятни законодателни промени;
- Риск от икономически спад;
- Кредитен риск;
- Валутен риск;
- Инфлационен риск.

През 2008г. се наблюдават определени промени в икономическите тенденции и рисковете, които биха могли да повлияят неблагоприятно на финансовото състояние на Дружеството и на резултатите му. Именно, в следствие на глобалната финансова криза се наблюдава известно свиване на банковото кредитиране и, съответно, намаляване на икономическата активност, което би могло да доведе до свиване на потреблението. Това от своя страна би могло да се отрази негативно на финансовото състояние на наемателите на Дружеството. Освен това, намаляването на инвестиционната активност в сектора на недвижимите имоти би могло да доведе до спад на цените на определени класове недвижими имоти, в това число и на такива притежавани от Дружеството. Въпреки това, отчитайки високото качество на притежаваните имоти и първокласните наематели, Ръководството е уверено в добрите перспективи пред Дружеството и за в бъдеще.

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

Няма важни събития, настъпили след датата на Финансовите отчети - 31 Декември 2008г., които биха могли да имат съществен ефект върху финансовите и оперативни резултати на Дружеството.

#### **7. Очаквано развитие и планове за 2009г.**

На този етап Дружеството няма планове за допълнително увеличение на капитала или придобиване на нови имоти. Занапред И Ар Джи - 1 ще се фокусира върху оптимизиране на дейността си. 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 2008г. и не е вземало нови кредити. Информация за съществуващите кредити на И Ар Джи – 1 и лихвения суап е оповестена в Пояснение 7 към Финансовите отчети.

#### **10. Клонове**

И Ар Джи – няма клонове.

## 11. Обратнo 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 ("ЗППЦК"). 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

Дружеството е приело Програма за добро корпоративно управление ("ПДКУ") през 2005г. През 2007г. Дружеството актуализира ПДКУ, за да я съобрази с промените в ЗППЦК. През 2008г. Съветът на директорите е съобразявал дейността си с ПДКУ и не са допускани отклонения от нея.

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 2008г., 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 2008г.

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 емитираният и в обръщение акционерен капитал на Дружеството към посочените дати:

	Брой Акции	Внесен капитал (в хиляди лева)
31 Декември 2007г.	3,000,000	3,000
31 Декември 2008г.	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 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)**

По принцип 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 2008г.**

Акционер	Брой акции	% от капитала
Българо-Американски Инвестиционен Фонд (БАИФ)	1,109,839	36.995%
Българо-Американска Кредитна Банка	299,700	9.990%
Франк Луис Бауър	253,431	8.448%
Майкъл Хънсбъргър	175,000	5.833%
ДПФ Алианц България	156,242	5.208%

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

Директорите на Дружеството не са получили възнаграждение от И АР Джи – 1 за 2008г. под каквато и да е форма включително заплати, бонуси, акции, опции, пенсионни и други вноски.

#### 6. Служители и директори като акционери

Представители на Директорите на Дружеството притежават акции, представляващи 1.32% от капитала към 31 Декември 2008г. 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 упълномочи трето лице да гласува от негово име. До колкото е известно на Дружеството, акциите, притежавани от директорите на Дружеството не са заповорирани или блокирани. Таблицата по-долу представя информация за сделки на директорите и/или на техните представители с акции на Дружеството през 2008г.

Директор	Притежавани акции към 31 Декември 2007г.	Нетни покупки (продажби) на акции на Дружеството	Притежавани акции към 31 Декември 2008г.
Камен Чолов	0	0	0
Средец Ентърпрайс ЕООД	0	0	0
Силвия Кирилова като представител на Средец Ентърпрайс ЕООД	17,500	0	17,500
БАПМ ЕООД	0	0	0
Боян Икономов като представител на БАПМ ЕООД	19,830	2,170	22,000

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 Еър Транспорт ЕООД (София) и Кроу Къмпани ЕООД (София).

#### **7.2. БАПМ ЕООД**

7.2.1. Не участва в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник

7.2.2. Не притежава повече от 25% от капитала на други дружества

7.2.3. Не участва в управлението на други дружества (като прокурист, управител или член на съвета).

#### **7.3. Средец Ентърпрайс ЕООД**

7.3.1. Не участва в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник

7.3.2. Не притежава повече от 25% от капитала на други дружества

7.3.3. Участва в управлението на следните дружества (като прокурист, управител или член на съвета):

- член на Съвета на директорите на Амета Холдинг АД, Разград.

### **8. Конфликти на интереси**

През 2008. 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 ЗГПЦК.

### **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 събранията 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:
  - (а) 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
  - (б) 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 2008г. 97% от приходите на Дружеството са от наеми. Другият източник на приходи е от лихви – 3%. Двата имота, притежавани от И Ар Джи - 1 се намират в София. Дружеството не развива дейност в други райони.

Приходите от наеми от двата наемателя – Практикер ЕООД и Орифлейм България ЕООД съставляват съответно 78% и 22% от Общата сума на приходите от наем. Наемателите не са лица, свързани с И Ар Джи – 1.

През 2008г. 24% от общата сума на разходите 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 на база на договор, одобрен от Учредителното събрание на акционерите, проведено на 5 Август 2004г.

През 2008г. лихвените плащания към УниКредит Булбанк съставляват 30% от общата сума на разходите. УниКредит Булбанк не е свързано с Дружеството лице.

Дружеството не е извършило разходи надхвърлящи 10% от общата сума на разходите към контрагент, различен от СКА и УниКредит Булбанк през 2008г.

##### **3. Големи сделки или сделки от съществено значение за дейността през 2008г.**

Дружеството не е сключило големи или съществени за дейността си сделки през 2008г.

**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 2008г. Дружеството няма дъщерни дружества.

През 2008г. 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**

През 2008г. няма 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 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 2008г. Дружеството не е получавало нови кредити, не е издавало гаранции и не е поемало други съществени задължения.

И Ар Джи – 1 има два кредита – информацията, за които е представена в Пояснение 7 към Финансовите отчети.

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 2008г. 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 2008г.

**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 2009г. Разходите, нужни за поддръжка на имотите на Дружеството ще бъдат финансирани с вътрешни източници.

И Ар Джи – 1 не планира издаване на ценни книжа или вземането на нови кредити през 2009г.

**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**

Не са правени промени в Съвета на директорите и неговите членове през 2008г.

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

Членовете на Съвета на директорите не са получили възнаграждение под каквато и да е форма от И Ар Джи – 1 през 2008г. По-подробна информация се съдържа в раздел Корпоративно управление.

**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.

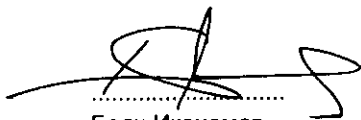
**21. Директор за връзки с инвеститорите**

Ирина Гълъбова  
Ул. „Шипка“ № 3  
София, 1504

Тел.: +359 2 9658 389  
Факс: +359 2 9445 010  
e-mail: [ergcapital1@baefinvest.com](mailto:ergcapital1@baefinvest.com)  
[www.ergcapital-1.bg](http://www.ergcapital-1.bg)

**ПРОМЕНИ В ЦЕНАТА НА АКЦИИТЕ**

През 2008г. 241,831 акции на Дружеството на обща стойност 861.1 хиляди лева бяха търгувани на Българската фондова борса в 43 сесии по цени вариращи между 3.00 лв. и 4.35 лв. за 1 акция. Последната сделка на борсата бе сключена на 23 Декември 2008г. за 10 акции на цена от 3.05 за акция.



Боян Икономов  
Представител на Изпълнителния директор  
БАПМ ЕООД

**Предложение на Съвета на директорите на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 1“ АД СИЦ за решение по т. 2 от дневния ред на редовното Общо събрание на акционерите, насрочено за 11 май 2009 година**

**По т.2 от дневния ред:**

**Отчет за дейността на Директора за връзки с инвеститорите през 2008 г.**

**Приложени материали: Отчет за дейността на Директора за връзки с инвеститорите през 2008 г.**

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the end.



## ОТЧЕТ

на Директора за връзки с инвеститорите на акционерно дружество със специална инвестиционна цел с фирма „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-1” АДСИЦ пред редовното годишно Общо събрание на акционерите на Дружеството, насрочено за 11 май 2009 година

През изминалата 2008 година по-важните събития, свързани с дейността на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-1” АДСИЦ, са следните:

1. На 04.06.2008 година се проведе редовно годишно Общо събрание на акционерите на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-1” АДСИЦ, на което се приеха отчетите във връзка с дейността на Дружеството през 2007 година, решение за разпределение на печалба и изплащане на дивидент на акционерите.

Целият финансов резултат на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-1” АДСИЦ към 31 декември 2007 г. се разпредели като дивидент на акционерите, които съгласно чл.115б от ЗППЦК имаха право да получат дивидент. Брутният дивидент на една акция беше 23.69 стотинки (двадесет и три цяло и шестдесет и девет стотни стотинки).

С оглед на тези по-важни събития, свързани с дейността на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-1” АДСИЦ през изминалата 2008 година, работата ми като Директор за връзки с инвеститорите 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” АДСИЦ 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” АДСИЦ, заедно с материалите, свързани с дневния ред, беше изпращана в законоустановения срок до Заместник-председателя, ръководещ Управление „Надзор на инвестиционната дейност” при Комисията за финансов надзор, до “Българска Фондова Борса – София” АД и до “Централен депозитар” АД. Поканите бяха обявявани своевременно в Търговския регистър, воден от Агенция по вписванията и публикувани в един централен ежедневник (в-к „Пари”).

Материалите по дневния ред на всяко едно заседание на Общото събрание на акционерите бяха на разположение на акционерите на адреса на управление на Дружеството от датата на обявяване на поканата 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” АДСИЦ.

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

През 2008 година Общото събрание на акционерите проведе едно заседание – на 04.06.2008 година. Съветът на директорите на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-1” АДСИЦ 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” АДСИЦ. 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 изпращат 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).

Присъствието на Директора за връзки с инвеститорите на тези заседания е една допълнителна гаранция, че решенията на Общото събрание на акционерите, респективно на Съвета на директорите се обсъждат и приемат в съответствие с изискванията на действащото българско законодателство, Устава на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-1” АДСИЦ и неговата Програма за добро корпоративно управление, в интерес на всички акционери на Дружеството и при условията на прозрачност.

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, “Централен депозитар” АД и други лица/органи.

През изминалата 2008 година сме полагали 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 и на “Българска Фондова Борса – София” АД, а в случаите, предвидени в закона – и на други органи/лица.

До момента Комисията за финансов надзор не е налагала принудителни административни мерки на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-1“ АДСИЦ поради неизпълнение на негови задължения за разкриване на информация или др. подобни.

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 2008 година положихме необходимите усилия да Ви предоставяме 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:

- Уведомявахме в срок нашите акционери за свикването на Общо събрание на акционерите чрез обявяване на покана в Търговския регистър, като материалите по дневния ред на всяко едно заседание бяха на тяхно разположение на адреса на управление на Дружеството от датата на обявяване на покана в Търговския регистър; в случаите, когато това беше изрично поискано от отделни акционери, тези материали им бяха изпращани за запознаване.
- Предоставяхме на обществеността всяка информация, която съгласно действащото българско законодателство трябваше да бъде разкрита.

През изминалата 2008 година, ние – Директорът за връзки с инвеститорите и членовете на Съвета на директорите на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-1“ АДСИЦ положихме всички необходими усилия за своевременно разкриване на информация и предотвратяване на злоупотреби с вътрешна информация и/или на манипулации на пазара.



Рая Дашовска -  
Директор за връзки с инвеститорите на  
„И АР ДЖИ КАПИТАЛ-1“ АДСИЦ

**Предложение на Съвета на директорите на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 1“ АД СИЦ за решение по т. 3 от дневния ред на редовното Общо събрание на акционерите, насрочено за 11 май 2009 година**

**По т.3 от дневния ред:**

**Обсъждане на Доклада на регистрирания одитор за извършената проверка на Годишния финансов отчет на Дружеството за 2008 г.**

*Предложение за решение:* „Общото събрание на акционерите приема Доклада на регистрирания одитор за 2008 г.“

**Приложени материали:** Независим одиторски доклад.



## 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 счетоводния баланс към 31 декември 2008, отчета за доходите, отчета за промените в собствения капитал и отчета за паричните потоци за годината, приключваща на тази дата, както и обобщеното оповестяване на съществените счетоводни политики и другите пояснителни приложения.

*Отговорност на ръководството за финансовия отчет*

Отговорността за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансово отчетяване (МСФО), одобрени от Европейския съюз, се носи от ръководството. Тази отговорност включва: разработване, внедряване и поддържане на система за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на финансови отчети, които да не съдържат съществени неточности, отклонения и несъответствия, независимо дали те се дължат на измама или на грешка; подбор и приложение на подходящи счетоводни политики; и изготвяне на приблизителни счетоводни оценки, които да са разумни при конкретните обстоятелства.

*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 2008, както и неговите финансови резултати от дейността и паричните потоци за годината, приключваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, одобрени от Европейския съюз.

## Обръщане на внимание

Без да изразяваме резерви, обръщаме внимание на следното:

а) Както е оповестено в бележка 13 към приложения финансов отчет, Дружеството е изложено на риск от промяна в цените на недвижимите имоти и наемите. Рискът се повиши значително в резултат от глобалната икономическа криза, която ограничи кредитоспособността в световен мащаб и повлия негативно върху цените на недвижимите имоти и наемите. Кризата засегна България и местния пазар на недвижими имоти през втората половина на 2008 и може да окаже сериозен отрицателен ефект върху финансовото състояние, ликвидността и резултатите от дейността на Дружеството, ако продължи и след 2009.

б) В допълнение, обръщаме внимание на бележка 6 към приложения финансов отчет, в която въз основа на изискваната годишна оценка е оповестена справедливата стойност на инвестициите в недвижими имоти. Поради присъщата несигурност на оценката, особено в сегашните пазарни условия, където пазарът на недвижими имоти се е влошил значително и сделки се сключват изключително трудно, е възможно оповестената справедлива стойност да се различава значително от стойностите, които биха били използвани при наличието на активен пазар на имоти, като различията е възможно да бъдат съществени.

*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 2008, изготвен на база МСФО, одобрени от Европейския съюз. Отговорността за изготвянето на Годишния доклад за дейността на Дружеството от 23 февруари 2009, се носи от ръководството на Дружеството.

*Deloitte Audit*  
Делойт Одит ООД

*Силвия Пенева*  
Силвия Пенева  
Управител  
Регистриран одитор

23 февруари 2009  
София

**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 11 май 2009 година**

**По т.4 от дневния ред:**

**Обсъждане и одобряване на одитирания Годишен финансов отчет на Дружеството за 2008 г.**

Предложение за решение: „Общото събрание на акционерите одобрява одитирания Годишен финансов отчет на Дружеството за 2008 г.“

**Приложени материали:** Одитиран Годишен финансов отчет на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 1“ АДСИЦ за 2008 г.



И АР ДЖИ Капитал - 1 АДСИЦ  
ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ  
ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2008г.

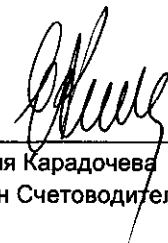
В хиляди лева, освен сумите на акция или ако не е указано друго

	<u>Пояснения</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Приходи от наем	3	1,933	1,923
Приходи от лихви		55	38
Разходи за амортизация		(451)	(452)
Оперативни разходи	4	(426)	(415)
Разходи за лихви		<u>(384)</u>	<u>(383)</u>
<b>Печалба за годината</b>		<b><u>727</u></b>	<b><u>711</u></b>
<b>Доходи на акция – основни и с намалена стойност</b>	<b>10</b>	<b>0.24</b>	<b>0.24</b>

Тези финансови отчети са одобрени от Съвета на директорите на 23 Февруари 2009г.




Боян Икономов  
Представяващ Изпълнителния Директор  
БАПМ ЕООД



Емилия Карадочева  
Главен Счетоводител

Одобрено:

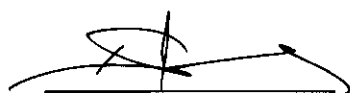
  
23/02/2009

И АР ДЖИ Капитал - 1 АДСИЦ  
БАЛАНС  
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2008г.

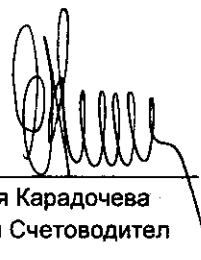
В хиляди лева, освен сумите на акция или ако не е указано друго

	Пояснения	2008	2007
<b>АКТИВИ</b>			
Парични средства и парични еквиваленти	5	1,179	1,169
Други вземания и разходи за бъдещи периоди		34	26
Деривативни финансови инструменти	7	-	171
Инвестиционни имоти (нетно)	6	10,179	10,630
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>		<b>11,392</b>	<b>11,996</b>
<b>ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>			
<b>ПАСИВИ</b>			
Задължение за дивидент	11	654	640
Други задължения	8,12	239	232
Деривативни финансови инструменти	7	127	-
Банкови заеми	7	5,924	6,380
<b>Общо пасиви</b>		<b>6,944</b>	<b>7,252</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		(127)	171
Финансов резултат		73	71
<b>Общо собствен капитал</b>		<b>4,448</b>	<b>4,744</b>
<b>ОБЩО ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>		<b>11,392</b>	<b>11,996</b>


Тези финансови отчети са одобрени от Съвета на директорите на 23 Февруари 2009г.



Боян Икономов  
Представяващ Изпълнителния Директор  
БАПМ ЕООД



Емилия Карадочева  
Главен Счетоводител

Одитор: 



И АР ДЖИ Капитал – 1 АДСИЦ  
 ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ  
 ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2008г.

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
<b>31 Декември 2006г.</b>	<b>3,000</b>	<b>1,485</b>	<b>17</b>	<b>105</b>	<b>60</b>	<b>4,667</b>
Хеджиране на паричен поток	-	-	-	66	-	66
Печалба за годината	-	-	-	-	711	711
Дивидент	-	-	-	-	(700)	(700)
<b>31 Декември 2007г.</b>	<b>3,000</b>	<b>1,485</b>	<b>17</b>	<b>171</b>	<b>71</b>	<b>4,744</b>
Хеджиране на паричен поток	-	-	-	(298)	-	(298)
Печалба за годината	-	-	-	-	727	727
Дивидент	-	-	-	-	(725)	(725)
<b>31 Декември 2008г.</b>	<b>3,000</b>	<b>1,485</b>	<b>17</b>	<b>(127)</b>	<b>73</b>	<b>4,448</b>


Тези финансови отчети са одобрени от Съвета на директорите на 23 Февруари 2009г.



Боян Икономов  
 Представяващ Изпълнителния Директор  
 БАПМ ЕООД



Емилия Карадочева  
 Главен Счетоводител


Одитор:   
 23/02/2009

И АР ДЖИ Капитал – 1 АДСИЦ  
 ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИЯ ПОТОК  
 ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2008г.

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

	<u>Пояснения</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
<b>ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ</b>			
Печалба за годината		727	711
Корекции с цел приравняване на печалбата за годината към нетния паричен поток от оперативна дейност			
Амортизация	6	451	452
Увеличение на вземанията и разходите за бъдещи периоди		(8)	(9)
Увеличение на други задължения	8,12	7	33
<b>Нетен паричен поток от оперативна дейност</b>		<b>1,177</b>	<b>1,187</b>
<b>ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ</b>			
Плащания по банкови заеми		(456)	(456)
Изплатен дивидент	11	(711)	(598)
<b>Нетен паричен поток за финансова дейност</b>		<b>(1,167)</b>	<b>(1,054)</b>
<b>НЕТНО УВЕЛИЧЕНИЕ НА ПАРИЧНИТЕ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИТЕ ЕКВИВАЛЕНТИ</b>			
		10	133
<b>Парични средства и парични еквиваленти в началото на годината</b>		<b>1,169</b>	<b>1,036</b>
<b>Парични средства и парични еквиваленти в края на годината</b>	5	<b>1,179</b>	<b>1,169</b>
<b>Допълнителна информация за паричните потоци:</b>			
Платена лихва		384	383

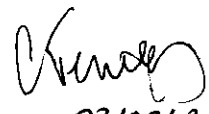
Тези финансови отчети са одобрени от Съвета на директорите на 23 Февруари 2009г.



Боян Икономов  
 Представяващ Изпълнителния Директор  
 БАПМ ЕООД



Емилия Карадочева  
 Главен Счетоводител

Одговор:   
 23/02/2009

И АР ДЖИ Капитал – 1 АДСИЦ  
ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ  
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2008г.

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. Съгласно Устава на Дружеството, И АР ДЖИ има определен срок на съществуване до 31 Декември 2011г.

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 дружеството, което управлява 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 Комисията на Европейския съюз ("Комисията") и приложими в Република България. МСФО, приети от Комисията, не се различават от МСФО, издадени от СМСС, и са в сила за отчетни периоди, приключващи на 31 Декември 2008г. с изключение на определени изисквания за отчитане на хеджиране в съответствие с МСС 39 Финансови инструменти: Признание и оценяване, които не са приети от Комисията. Ръководството счита, че ако изискванията за отчитане на хеджиране бъдат одобрени от Комисията, това не би оказало съществено влияние върху настоящите финансови отчети.

През 2008г. Дружеството прие всички нови и преработени МСФО от СМСС, одобрени от Комисията, които са в сила за 2008г. 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 издаване на финансовите отчети, но са в сила за годишни финансови периоди, започващи на или след 1 Януари 2009г. Дружеството не избра по-ранното прилагане на тези МСФО и изменения на МСФО.

Тези финансови отчети са изготвени при спазване на конвенцията за историческата цена. Изготвянето на финансови отчети в съответствие с МСФО изисква от ръководството да прави оценки и предположения, които влияят върху балансовата стойност на активите и пасивите към датата на финансовите отчети и върху размера на приходите и разходите през отчетния период,

И АР ДЖИ Капитал – 1 АДСИЦ  
ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ  
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2008г.

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

както и да оповестява условни активи и пасиви. Въпреки че тези оценки се базират на най-точната преценка на текущите събития от страна на ръководството, същинските резултати може да се различават от прогнозните оценки.

В баланса 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 2008г.

#### **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 доходите.

#### **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 доходите по метода на ефективната лихва за срока на пасива.

#### **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.

И АР ДЖИ Капитал – 1 АДСИЦ  
ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ  
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2008г.

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

#### 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 доходите 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, първоначално се признават 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 Собствения капитал.

#### 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 баланса, отговаряйки на изискването за текущо задължение, съгласно МСС 37.

### 3 Приходи от наем

Дружеството притежава 2 имота в София, намиращи се на бул. Цариградско шосе № 323 и на бул. Г. М. Димитров № 1. Първият имот е отдаден на лизинг на Практикер ЕООД с договор за оперативен лизинг, който изтича през Юли 2016г. Договорът за лизинг не може да бъде прекратен и е гарантиран от Praktiker Bau- und Heimwerkermarkte AG, дружество-майка за Практикер ЕООД. Договорът за лизинг включва три 6-годишни опции, всяка от които следва да бъде упражнена в срок от 11 месеца преди изтичане на срока на оперативния лизинг или преди изтичане на срока на предишната опция. Вторият имот е отдаден на лизинг на Орифлейм България ЕООД с договор за оперативен лизинг, който изтича през Октомври 2011г. Договорът за лизинг не може да бъде прекратен и е гарантиран с банкова гаранция за определен брой месечни наема и гаранция от Oriflame Cosmetics S.A., дружество-майка за Орифлейм България ЕООД. Договорът за лизинг включва опция да бъде удължен с още 3 години.

### 4 Оперативни разходи

	2008	2007
Професионални услуги	420	407
Общи и административни разходи	6	8
Общо	<u>426</u>	<u>415</u>

И АР ДЖИ Капитал – 1 АДСИЦ  
 ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ  
 КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2008г.

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

**5 Парични средства и парични еквиваленти**

Към 31 Декември 2008г. и 2007г. парични средства и парични еквиваленти, съответно в размер на 420 лева и 362 лева са заложени по договорите за заем (Пояснение 7).

**6 Инвестиционни имоти**

	<u>Земя</u>	<u>Сгради</u>	<u>Общо</u>
Отчетна стойност			
31 Декември 2007г.	797	11,293	12,090
31 Декември 2008г.	<u>797</u>	<u>11,293</u>	<u>12,090</u>
Натрупана амортизация			
31 Декември 2007г.	-	1,460	1,460
Разходи за амортизация през 2008г.	-	451	451
31 Декември 2008г.	<u>-</u>	<u>1,911</u>	<u>1,911</u>
Балансова стойност			
31 Декември 2008г.	<u>797</u>	<u>9,382</u>	<u>10,179</u>
31 Декември 2007г.	<u>797</u>	<u>9,833</u>	<u>10,630</u>

Справедливата стойност на инвестиционните имоти на база на резултата от изискваната годишна оценка към 31 Декември 2008г. и 2007г., съответно е 20,080 лева и 19,259 лева.

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

**7 Банкови заеми**

Таблицата по-долу представя банковите заеми на база на срока от датата на баланса до падежа по договорите:

	<u>2009</u>	<u>2010</u>	<u>2011</u>	<u>Общо</u>
УниКредит Булбанк – Заем № 1	339	339	4,365	5,043
УниКредит Булбанк – Заем № 2	117	117	647	881
Общо	<u>456</u>	<u>456</u>	<u>5,012</u>	<u>5,924</u>

**Заеми от УниКредит Булбанк**

**Заем № 1**

На 12 Октомври 2004г. (впоследствие изменен и допълнен) Дружеството и Ейч Ви Би Банк Биохим (впоследствие 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 може 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 са дължими месечно до 20 Октомври 2011г., съгласно погасителен план. Дружеството е заложило имота и свързания с него приход от наем, както и салдата по определени банкови сметки. В допълнение, ако акционерното участие на БАИФ

И АР ДЖИ Капитал – 1 АДСИЦ  
ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ  
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2008г.

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

(37% към момента) в капитала на И АР ДЖИ падне под 11%, УниКредит Булбанк може да поиска предсрочно погасяване на заема. Неизплатената част от главницата към 31 Декември 2008г. и 2007г., съответно е 2.58 милиона евро (5,043 лева) и 2.75 милиона евро (5,382 лева). Справедливата стойност на заема се доближава до неговата балансова стойност.

**Заем № 2**

На 25 Октомври 2004г. (впоследствие изменен и допълнен) Дружеството и Ейч Ви Би Банк Биохим (впоследствие 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 може да усвои до 0.9 милиона евро за финансиране поупката на инвестиционен имот, намиращ се в гр. София, бул. Г. М. Димитров № 1. Плащания по главницата са дължими месечно до 20 Октомври 2011г., съгласно погасителен план. Дружеството е заложило имота и свързания с него приход от наем, както и салдата по определени банкови сметки. В допълнение, ако акционерното участие на БАИФ (37% към момента) в капитала на И АР ДЖИ падне под 11%, УниКредит Булбанк може да поиска предсрочно погасяване на заема. Неизплатената част от главницата към 31 Декември 2008г. и 2007г., съответно е 0.45 милиона евро (881 лева) и 0.51 милиона евро (998 лева). Справедливата стойност на заема се доближава до неговата балансова стойност.

На 17 Ноември 2004г. Дружеството и Ейч Ви Би Банк Биохим (впоследствие 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 заплаща на УниКредит Булбанк 3.6% лихва върху номиналната сума за срока на споразумението и УниКредит Булбанк заплаща на И АР ДЖИ лихва на база на съответния 1 месечен EURIBOR. Падежът на суап споразумението е 20 Октомври 2011г. Остатъкът по номиналната сума към 31 Декември 2008г. и 2007г., съответно е 3.23 милиона евро (6,315 лева) и 3.46 милиона евро (6,771 лева). Промяна в справедливата стойност на дериватива към 31 Декември 2008г. и 2007г. от (0.15) милиона евро ((298) лева) и 0.03 милиона евро (66 лева), съответно е призната в Собствения капитал. Приходът от и разходът за лихви се признават в отчета за доходите за периода, в който възникват.

**8 Други задължения**

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Дължима такса за управление на активи (Пояснение 12)	218	213
Други	21	19
Общо	<u>239</u>	<u>232</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

И АР ДЖИ Капитал – 1 АДСИЦ  
ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ  
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2008г.

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

Европа от 1989г., с цел развитие и подкрепа на частния сектор в България. БАИФ е ангажиран в програма за частни инвестиции в България, които чрез акционерно участие, кредити, дарения, техническа помощ и други средства, имат за своя основна цел развитието на малки и средни предприятия (МСП).

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 2008г. и 2007г., е 3,000,000.

#### 11 Дивидент на акция

Към 31 Декември 2008г. и 2007г., съответно е начислен дивидент в размер на 654 лева (0.22 лева на акция) и 640 лева (0.21 лева на акция). Дивидентът за 2007г. е увеличен на 711 лева (0.24 лева на акция) на Общото Събрание през 2008г., като разликата е отчетена в 2008г.

#### 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.

Задълженията и вземанията по сделки със свързани лица и съответните разходи и приходи към 31 Декември 2008г. и 2007г., съответно са както следва:

<u>Свързани лица</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Задължение за такса управление на активи към СКА (Пояснение 8)	218	213
Депозити при Българо-Американска Кредитна Банка (БАКБ)*	-	806
Вземане за лихви - БАКБ*	-	7
Такса за управление на активи – СКА	300	296
Приходи от лихви – БАКБ*	32	11
Такса за обслужващо дружество - БАПМ	58	58

\*Дружеството и БАКБ не са свързани лица, считано от 17 Ноември 2008г.

#### 13 Фактори за финансовия риск

Дейността на Дружеството е изложена на различни финансови рискове: кредитен риск, лихвен риск, ликвиден риск и пазарен риск (включително валутен и ценови риск).



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

#### **Кредитен риск**

Дружеството е изложено на кредитен риск във връзка с инвестиционната си дейност. Кредитният риск се определя като риск от възникване на невъзможност контрагент да заплати изцяло дължимите към Дружеството суми на датата на падежа. И АР ДЖИ ограничава кредитния риск чрез сключване на договори за наем с клиенти с добра кредитна история и чрез изискване и осигуряване на гаранции за точно и навременно изпълнение по договорите за наем от дружеството-майка на наемателя.

#### **Лихвен риск**

Лихвеният риск е свързан с потенциалния неблагоприятен ефект от колебанията в лихвените проценти върху печалбата за годината и собствения капитал на Дружеството. Политика на Дружеството е да намалява лихвения риск чрез сключване на лихвени суап споразумения (Пояснение 7). Това намалява значително лихвения риск като цяло.

#### **Ликвиден риск**

Ликвидният риск е свързан с вероятността Дружеството да не разполага с достатъчно парични средства, за да изпълни задълженията си в резултат на несъответствие между входящите и изходящи парични потоци. Основният ликвиден риск за Дружеството е свързан със зависимостта от събиране на постъпленията от наеми с цел обслужване на задълженията си по банковите заеми. Във всеки един момент Дружеството поддържа положителен баланс между входящите парични потоци от наемите и изходящите парични потоци по банковите заеми.

#### **Пазарен риск**

##### **Валутен риск**

Дружеството е изложено на влиянието на колебанията на валутните курсове върху финансовите му позиции и парични потоци. Вземанията за наеми, получените банкови заеми, както и значителна част от разходите за лихви и оперативните разходи са деноминирани в евро. Дружеството не поддържа позиции в други валути освен в евро и лева. Валутният курс лев/евро е фиксиран на 1.95583 лева за 1 евро в съответствие с правилата на валутния борд.

##### **Ценови риск**

Дружеството е изложено на риск от промяна на цените на недвижимите имоти и наемите. Рискът се повиши значително в резултат от глобалната финансова криза, която ограничи кредитоспособността в световен мащаб и повлия негативно върху цените на недвижимите имоти и наемите. Кризата засегна България и местния пазар на недвижими имоти през втората половина на 2008г. и може да окаже сериозен отрицателен ефект върху финансовото състояние и резултатите от дейността на Дружеството, ако продължи и след 2009г. Политика на Дружеството е да намалява ценовия риск чрез инвестиране само в имоти с високо качество и отдаването им под наем на първокласни наематели при благоприятни условия и гаранции.

**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 11 май 2009 година**

**По т.5 от дневния ред:**

**Приемане на решение за разпределяне на печалбата на Дружеството за 2008 година**

Предложение за решение: “Финансовият резултат на Дружеството, определен по реда на чл.247а от Търговския закон, към 31 декември 2008 г. е в размер на 727,063.24 лв. (седемстотин и двадесет и седем хиляди шестдесет и три лева и двадесет и четири стотинки). Целият финансов резултат на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-1“ АДСИЦ към 31 декември 2008 г. се разпределя като дивидент на акционерите, които съгласно чл.115б от ЗППЦК имат право да получат дивидент. Брутният дивидент на една акция е 24.23 стотинки (двадесет и четири цяло и двадесет и три стотни стотинки). Съгласно чл.115б от ЗППЦК право да получат дивидент имат лицата, вписани в регистъра на „Централен депозитар“ АД като акционери на 14-я ден след деня на Общото събрание на акционерите, на което е приет Годишният финансов отчет и е взето решението за разпределение на печалбата и плащане на дивидент.”



**Предложение на Съвета на директорите на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 1“ АД СИЦ за решение по т. 6 от дневния ред на редовното Общо събрание на акционерите, насрочено за 11 май 2009 година**

**По т.6 от дневния ред:**

**Освобождаване от отговорност на членовете на Съвета на директорите за дейността им през 2008 година**

*Предложение за решение:* “Общото събрание на акционерите освобождава от отговорност за дейността им през 2008 година всички членове на Съвета на директорите на Дружеството”.



**Предложение на Съвета на директорите на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 1“ АД СИЦ за решение по т. 7 от дневния ред на редовното Общо събрание на акционерите, насрочено за 11 май 2009 година**

**По т.7 от дневния ред:**

**Приемане на промени в състава на Съвета на директорите**

*Предложение за решение:*

Съветът на директорите информира акционерите, че е постъпила молба „СРЕДЕЦ ЕНТЪРПРАЙС“ ЕООД да бъде освободено от длъжност като член на Съвета на директорите на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-1“ АД СИЦ.

Съветът на директорите предлага Общото събрание на акционерите да вземе следните решения:

1. **ОСВОБОЖДАВА** от длъжност като член на Съвета на директорите **СРЕДЕЦ ЕНТЪРПРАЙС“** ЕООД, с представител по чл.234, ал.1 от ТЗ Силвия Кирилова Кирилова,
2. **ИЗБИРА** **Боян Николов Икономов**, ЕГН: 7110126564, за нов член на Съвета на директорите.
3. **ПРЕИЗБИРА** члена на Съвета на директорите **Камен Руменов Чолов**, ЕГН: 7211306944

и

4. **ПРЕИЗБИРА** члена на Съвета на директорите **БЪЛГЕРИЪН–АМЕРИКЪН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ“** ЕООД, ЕИК: 831827511. По решение на “БЪЛГЕРИЪН–АМЕРИКЪН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ“ ЕООД представител по чл.234, ал.1 от ТЗ ще бъде **Даниела Атанасова Ханджиева**, ЕГН: 6904296574;

Съгласно чл.233, ал.1 от ТЗ мандатът на членовете на Съвета на директорите е 5 (пет) години”.

**Приложени материали:**

1. Информация за новия член на СД - Боян Николов Икономов (име, адрес и професионална квалификация);
2. Решение на “БЪЛГЕРИЪН–АМЕРИКЪН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ“ ЕООД за избор на представител по чл.234, ал.1 от ТЗ.



# А В Т О Б И О Г Р А Ф И Я

## Лична информация

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

## БОЯН НИКОЛОВ ИКОНОМОВ

ГРАД София, п.к. 1504  
ул. „КРАКРА“ № 16  
02 / 9658 379  
bikonov@bacb.bg  
гр. София, ж.к. „Младост“ 3, бл.342, вх.1, ет.7, ап.36

## Професионален опит

Дати  
Име и адрес на работодателя  
Заемана длъжност  
Относим професионален опит

2002 г. – до момента  
“Българо-американска кредитна банка” АД, гр. София, ул. „Кракра“ № 16  
Експерт, Отдел “Парични пазари и ликвидност”

2001 г. - 2002 г.: “Българо-американска кредитна банка” АД, Експерт-инвестиции, “Средни и малки предприятия”

1997 г.-1998 г.: „БНП – Дрезднер Банк (България)” АД, Дилър, Отдел “Трежъри”

1994 г. – 1996 г.: “Първа частна банка” АД, клон “Младост”, Сътрудник

## Образование

Висше образование, Магистър по Бизнес администрация

2004 г. CFA Charterholder

2002 г. Сертификати от ДКЦК за придобито право за извършване на дейност като брокер на ценни книжа и инвестиционен консултант

1999 г. – 2001 г. Магистър по бизнес администрация, Специалност “Финанси”, Michigan State University, САЩ

1989 г. – 1995 г. Магистър, Специалност “Математика”, СУ “Св. Климент Охридски”

## Езици

Английски език



## ПРОТОКОЛНО РЕШЕНИЕ

на едноличния собственик на капитала на  
**“БЪЛГЕРИЪН - АМЕРИКЪН ПРОПЪРТИ  
МЕНИДЖМЪНТ” ЕООД (“БАПМ” ЕООД),**  
вписано в Търговския регистър, воден от  
Агенция по вписванията с ЕИК: 831827511,  
със седалище и адрес на управление в гр.  
София, район “Оборище”, ул. “Шипка” № 3

Днес, 23 март 2009 г., в гр. София,  
долуподписаният **Франк Л. Бауър**,  
гражданин на САЩ, с ЛНЧ: 1000672369, в  
качеството ми на Президент и Главен  
изпълнителен директор на **БЪЛГАРО-  
АМЕРИКАНСКИ ИНВЕСТИЦИОНЕН ФОНД  
(БАИФ)**, корпорация от САЩ, регистрирана  
по закона на щата Делaware, със седалище  
град Чикаго, щат Илинойс, на адрес Уест  
Уакър Драйв №333, офис 2080, с адрес в  
Република България: гр. София п.к. 1504, ул.  
“Шипка” № 3, който фонд е едноличен  
собственик на капитала на **“БЪЛГЕРИЪН -  
АМЕРИКЪН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ”  
ЕООД (“БАПМ” ЕООД)**, вписано в  
Търговския регистър, воден от Агенция по  
вписванията с ЕИК: 831827511, със  
седалище и адрес на управление в гр.  
София, район “Оборище”, ул. “Шипка” № 3,

## РЕШИХ:

1. **ДАВА СЪГЛАСИЕ “БЪЛГЕРИЪН -  
АМЕРИКЪН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ”  
ЕООД** да бъде член на Съвета на  
директорите на **“И АР ДЖИ КАПИТАЛ -1”  
АДСИЦ** (вписано в Търговския регистър,  
воден от Агенция по вписванията с ЕИК:  
131289319) и като такъв, да участва в  
управлението и представителството на **“И  
АР ДЖИ КАПИТАЛ-1” АДСИЦ**, като  
изпълнява функциите си съобразно закона,  
решенията на Общото събрание на  
акционерите и на Съвета на директорите.

2. **ОПРЕДЕЛЯМ Даниела Атанасова  
Ханджиева**, ЕГН: 6904296574, за  
представител за упражняване на правата и  
изпълнение на задълженията на  
**“БЪЛГЕРИЪН - АМЕРИКЪН ПРОПЪРТИ  
МЕНИДЖМЪНТ” ЕООД** в качеството му на  
член на Съвета на директорите на **“И АР  
ДЖИ КАПИТАЛ-1” АДСИЦ**.

## RESOLUTION

of the sole owner of the capital of  
**BULGARIAN – AMERICAN PROPERTY  
MANAGEMENT EOOD (BAPM EOOD),**  
registered in the Trade Register of Registry  
Agency with identification code 831827511,  
with address in Sofia 1504, 3 Shipka Str.

On this March 23, 2009, in Sofia, Bulgaria,  
the undersigned **Frank L. Bauer**, citizen of  
the USA, with Personal Number of  
Foreigner 1000672369, in my capacity of  
**President and Chief Executive Officer of  
BULGARIAN-AMERICAN ENTERPRISE  
FUND (BAEF)**, a US corporation, registered  
under the laws of the State of Delaware,  
with headquarters located at 333 West  
Wacker Drive, Suite 2080, Chicago, Illinois  
60606, USA and office in Bulgaria, 3 Shipka  
Str., Sofia 1504 - as a sole owner of the  
capital of **BULGARIAN – AMERICAN  
PROPERTY MANAGEMENT EOOD  
(BAPM EOOD)**, registered in the Trade  
Register of Registry Agency with  
identification code 831827511, with address  
in Sofia 1504, 3 Shipka Str.,

## I HEREBY DECIDED:

1. I HEREBY AGREE **BULGARIAN –  
AMERICAN PROPERTY MANAGEMENT  
EOOD** to be a member of the Board of  
Directors of **ERG CAPITAL-1 ADSIP**  
(registered in the Trade Register of Registry  
Agency with identification code 131289319)  
and as a member of Board of Directors, to  
govern and to manage **ERG CAPITAL-1  
ADSIP** and to execute its rights and  
obligations in conformity with the Bulgarian  
legislation, the decisions of the General  
Meeting of Shareholders and the Board of  
Directors.

2. I HEREBY AUTHORIZE **Daniela  
Atanassova Handjieva**, CIN 6904296574,  
to represent **BULGARIAN – AMERICAN  
PROPERTY MANAGEMENT EOOD** in his  
capacity of member of the Board of  
Directors of **ERG CAPITAL-1 ADSIP**.

**3. ВЪЗЛАГАМ** на който и да е от Управителите на **“БЪЛГЕРИЪН - АМЕРИКЪН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ” ЕООД** да извърши всички необходими правни и фактически действия, в това число да подпише протоколи, декларации и други документи, изискуеми по закон, във връзка с избирането на **“БЪЛГЕРИЪН - АМЕРИКЪН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ” ЕООД** за член на Съвета на директорите на **“И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 1” АДСИЦ** и вписването на това обстоятелство в Търговския регистър.

**3. I HEREBY AUTHORIZE** the Managers of **BULGARIAN – AMERICAN PROPERTY MANAGEMENT EOOD** to take all required legal steps and acts and to sign on behalf of **BULGARIAN – AMERICAN PROPERTY MANAGEMENT EOOD** all necessary and required by the law documentations in connection with the election of **BULGARIAN – AMERICAN PROPERTY MANAGEMENT EOOD** for member of the Board of Directors of **ERG CAPITAL-1 ADSIP**.



Франк Бауър / Frank Bauer  
Президент и Гл.изпълнителен директор на БАИФ /  
President and Chief Executive Officer of BAEF

**Предложение на Съвета на директорите на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 1“ АД СИЦ за решение по т. 8 от дневния ред на редовното Общо събрание на акционерите, насрочено за 11 май 2009 година**

**По т.8 от дневния ред:**

**Определяне на размера на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите и срока, за който са дължими. Определяне на размера на гаранцията за управление съгласно чл.116в от ЗППЦК**

**Предложения за решения:**

1. ОСА определя размера на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите, както следва:  
„Всеки член на СД да получава 500 (петстотин) лева месечно възнаграждение, считано от 01.06.2009 година. Възнаграждението да се изплаща на тримесечна база, като плащането да е дължимо към последния ден на съответното тримесечие; изключение прави периодът от 01.06.2009 г. до 30.09.2009 г., за който дължимото възнаграждение да бъде изплатено на 30.09.2009 година.“
2. „ОСА приема решение размерът на гаранцията за управление съгласно чл.116в от ЗППЦК, която всеки един член на Съвета на директорите следва да внесе, да бъде равен на тримесечното брутно възнаграждение на всеки един член на Съвета на директорите.“





**Предложение на Съвета на директорите на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 1“ АД СИЦ за решение по т. 9 от дневния ред на редовното Общо събрание на акционерите, насрочено за 11 май 2009 година**

**По т.9 от дневния ред:**

**Създаване на Одитен комитет съгласно изискванията на Закона за независимия финансов одит. Определяне на броя на членовете на Одитния комитет и техния мандат. Избор на членове на Одитния комитет и определяне на възнагражденията им. Избор на Председател на Одитния комитет**

*Предложения за решения:* „ОСА създава Одитен комитет с функциите по Закона за независимия финансов одит. Одитният комитет се състои от трима члена. Членовете на Одитния комитет се избират за срок до 31.12.2011 година.

Общото събрание на акционерите избира за членове на Одитния комитет членовете (респективно представителите на членовете) на Съвета на директорите, а именно:

1. Боян Николов Икономов, ЕГН: 7110126564;
2. Даниела Атанасова Ханджиева, ЕГН: 6904296574 - представител по чл.234, ал.1 от ТЗ на члена на СД “БЪЛГЕРИЪН–АМЕРИКЪН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ” ЕООД;
3. Камен Руменов Чолов, ЕГН: 7211306944.

Общото събрание на акционерите приема решение членовете на Одитния комитет да не получават възнаграждение за дейността си като членове на Одитния комитет.

Общото събрание на акционерите избира за Председател на Одитния комитет г-жа Даниела Атанасова Ханджиева”.



**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 11 май 2009 година**

**По т.10 от дневния ред:**

**Избор на регистриран одитор на Дружеството за 2009 година**

*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 2009 година”.

