

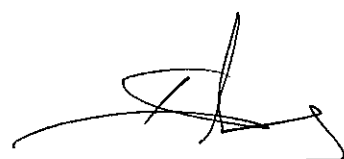
**Предложение на Съвета на директорите на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 1“ АД СИЦ за решение по т. 1 от дневния ред на редовното Общо събрание на акционерите, насрочено за 25 май 2010 година**

**По т.1 от дневния ред:**

**Годишен доклад на Съвета на директорите за дейността на Дружеството през 2009 г.**

**Предложение за решение:** „ОСА приема Годишния доклад на Съвета на директорите за дейността на Дружеството през 2009 г.“

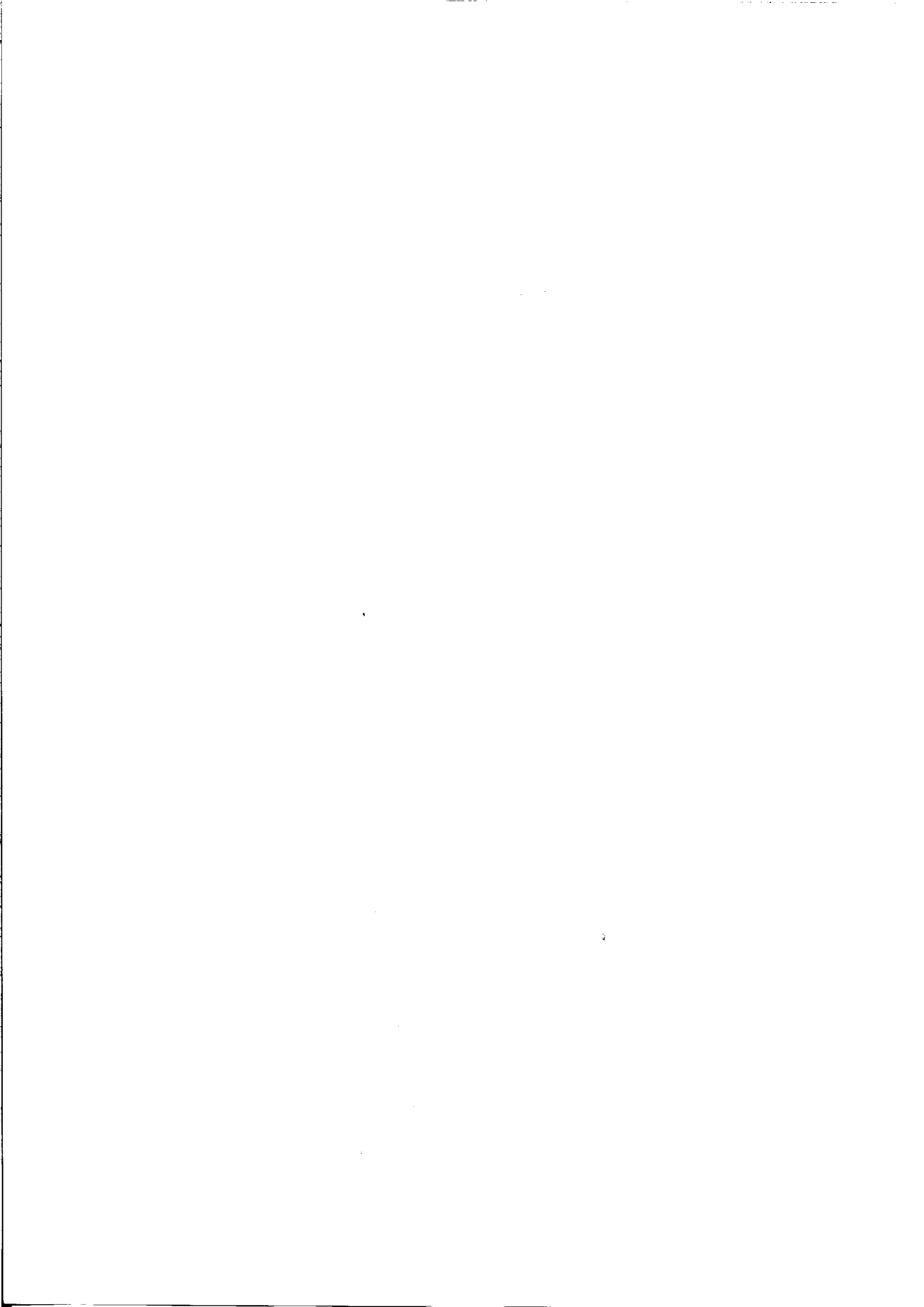
**Приложени материали:** Годишен доклад на Съвета на директорите за дейността на Дружеството през 2009 г.

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

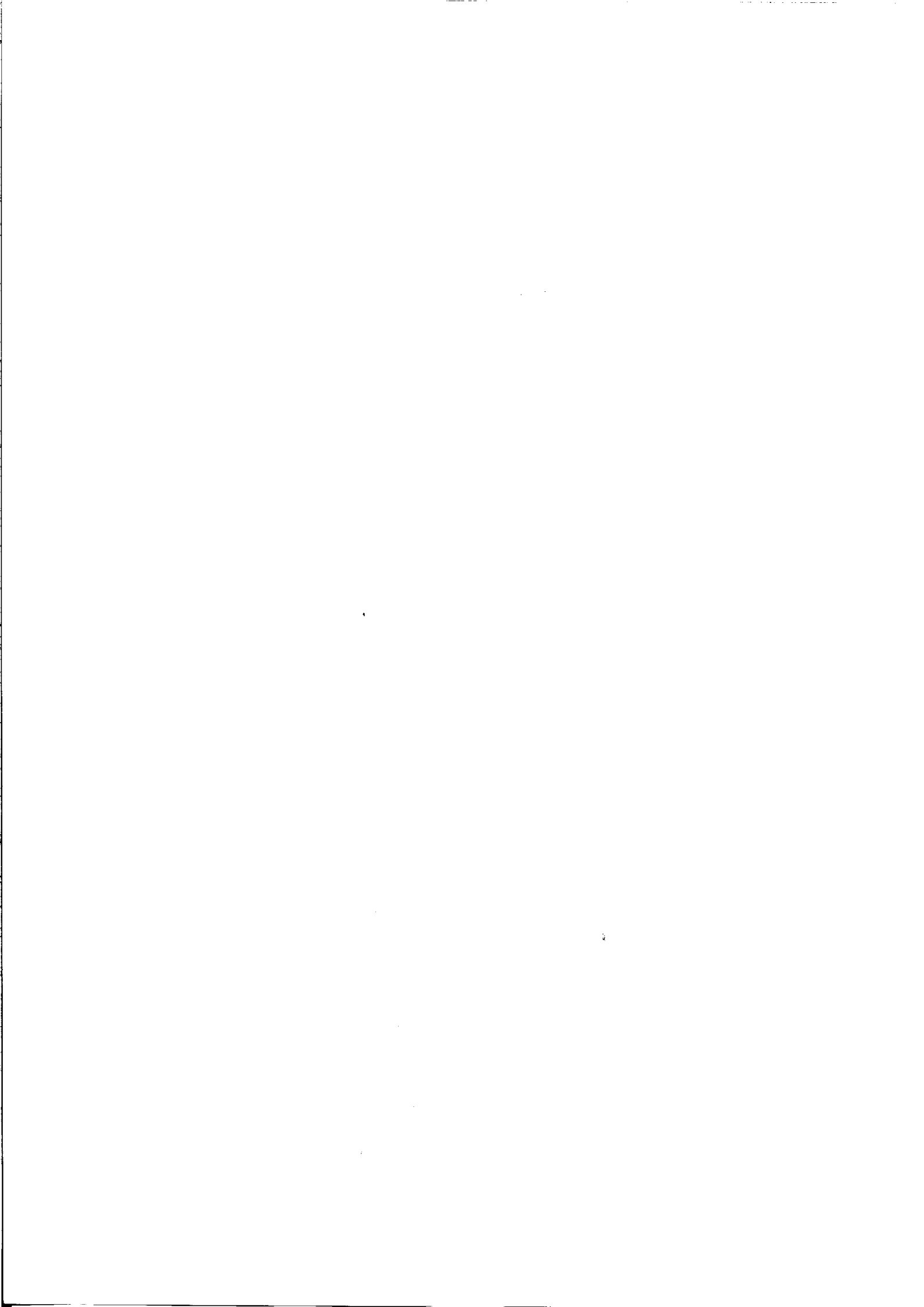
**И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 1 АДСИЦ**

ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ,  
ИЗГОТВЕНИ В СЪОТВЕТСТВИЕ С  
МЕЖДУНАРОДНИТЕ СТАНДАРТИ  
ЗА ФИНАНСОВО ОТЧИТАНЕ  
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2009г.

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



**ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА  
ЗА 2009**



# ГОДИШЕН ДОКЛАД НА РЪКОВОДСТВОТО ЗА ДЕЙНОСТТА НА АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 1 ЗА 2009г.

23 Февруари 2010г.

"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 2008г., съгласно решение на редовното годишно Общо събрание на акционерите. Брутният дивидент за акция за 2008г. (изплатен през 2009г.) възлиза на 0.2423 лева. Изплатените дивиденди са в размер на 727 хиляди лева.

Следната информация представя кратки коментари на най-важните аспекти от дейността на Дружеството през 2009г.:

### 1. Ликвидност

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

Дружеството разполага с достатъчно добра ликвидност и вярваме, това ще продължи да е така и занапред. В 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 2009г. съотношението общо собствен капитал към общо пасиви е 66.57% в сравнение с 64.06% към 31 Декември 2008г.

Коефициенти за рентабилност*	2009	2008
Печалба за годината/Продажби	33.32%	37.61%
Възвращаемост на капитала	16.27%	16.34%
Печалба за годината/Общо пасиви	10.83%	10.47%
Възвращаемост на активите	6.50%	6.38%

\* Печалбата за годината не включва печалби или загуби от преоценка 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 2009г. и до датата на този доклад 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 2009г. 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 19 хиляди лева, или по-малко от 1.3% от Общата сума на разходите.

д) Относителния дял на неплатените наеми

Поради спор с наемателя на Хипермаркет „Практикер“, намиращ се на бул. „Цариградско шосе“ – „Практикер“ ЕООД - И Ар Джи – 1 не е получило увеличението на наема, дължимо за 2009г., в размер на 193 хиляди лева. Това представлява 9.04% от общата сума на приходите от наем за годината. По-подробна информация се съдържа в раздели Преглед на дейността (точка 4.) и Допълнителна информация (Приложение 10 към Наредба № 2 на КФН) (точка 20.).

### 4. Оперативни резултати

Печалбата на Дружеството за 2009г. възлиза на 712 хиляди лева (или 0.2372 лева за акция), като в това не се включват печалби или загуби от преоценка 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 2,137 хиляди лева или 98% от общата сума на приходите.

През 2009г. клауза за индексация, от сключения договор за наем, наложи увеличение на наема на Практикер ЕООД. Наемателят оспори индексацията, в резултат на което Дружеството заведе арбитражно дело в Арбитражния съд при Българска търговско-промишлена палата – София (“АС”) с молба АС да разреши спора. Към 31 Декември 2009г. оспорваният наем е в размер на 193 хиляди лева. Поради несигурността относно окончателното разрешаване на спора, това вземане беше напълно обезценено. По-подробна информация се съдържа Пояснение 3 и 4 към Финансовите отчети.

Разходите за лихви и амортизация са съответно 370 хиляди лева и 452 хиляди лева или 25.11% и 30.63% от Общата сума на разходите.

Съгласно ЗДСИЦ Дружеството ще разпредели най-малко 90% от печалбата за 2009г. под формата на дивидент, което възлиза на най-малко 641 хиляди лева или 0.2136 лева за акция.

През 2009г. 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 отдало 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 2009г. в сектора на недвижимите имоти в България се наблюдава значително влошаване, като се очаква тази тенденция да продължи поне до първата половина на 2010г. Този фактор, както и влошаването на цялостната икономическа ситуация могат да имат значително негативно влияние върху финансовото състояние и оперативните резултати на Дружеството. Те могат да се отразят негативно върху финансовото състояние на наемателите и/или да доведат до спад на цените на недвижимите имоти, притежавани от Дружеството.

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

Няма важни събития, настъпили след датата на Финансовите отчети - 31 Декември 2009г., които биха могли да имат съществен ефект върху финансовите и оперативни резултати на Дружеството.

## 7. Очаквано развитие и планове за 2010г.

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 2009г. 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 – 1 не е регистрирало и няма клонове.

## 11. Обратно изкупуване на акции

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

## КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ

През 2009г. Съветът на директорите е съобразявал дейността си с приетата от Дружеството Програма за добро корпоративно управление ("ПДКУ") и не са допускани отклонения от нея. ПДКУ е публикувана на електронната страница на Дружеството.

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

## АКЦИИ

### 1. Капиталова структура

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

Към 31 Декември 2009г., 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 променян през 2009г.

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 2008г.	3,000,000	3,000
31 Декември 2009г.	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 варанти, 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)

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 2009г.

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	277,285	9.243%
Майкъл Хънсбъргър	175,000	5.833%
ДФФ 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

Въз основа на решение на редовното годишно Общо събрание на акционерите за 2008г., проведено през май 2009г., членовете на Съвета на директорите са получили възнаграждение от ИАР Джи – 1 за 2009г. в размер на 9,917 лева (или 10 хиляди лева).

#### 6. Служители и директори като акционери

Членовете на Съвета на директорите на Дружеството и техните представители притежават общо акции, представляващи 0.78% от капитала към 31 Декември 2009г. Единственият служител на Дружеството не притежава негови акции. Всеки директор и служител, ако е акционер, упражнява самостоятелно правото си на глас и на Дружеството не е известно да съществува система, налагаща ограничения или контрол върху упражняването на право на глас. (точка 5, Приложение 11 към Наредба № 2 на КФН)

Доколкото е известно на Дружеството, няма ограничения, които да забраняват на директорите или служителите да упражняват правото си на глас. Всеки акционер упражнява правото си на глас, а също може да упълномощи трето лице да гласува от негово име. До колкото е известно на Дружеството, акциите, притежавани от директорите на Дружеството не са запорирани или блокирани. Таблицата по-долу представя информация за сделки на директорите и/или на техните представители с акции на Дружеството през 2009г.

Директор	Притежавани акции към 31 Декември 2008г.	Нетни покупки (продажби) на акции на Дружеството	Притежавани акции към 31 Декември 2009г.
Камен Чолов	0	0	0
Даниела Ханджиева като представител на БАПМ ЕООД	0	0	0
БАПМ ЕООД	0	0	0
Боян Икономов	22,000	1,300	23,300

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 „4K“ 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. Боян Икономов

7.3.1. Не участва в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник

7.3.2. Притежава повече от 25% от капитала на следните дружества:

- 100.00% от КМН Консулт ЕООД

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

- Директор на КМН Консулт ЕООД.

8. Конфликти на интереси

През 2009г. никой от Директорите не е сключвал договори с Дружеството извън обичайната му дейност и при условия, които се отклоняват от пазарните.

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

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

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

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

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

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

**Съвет на директорите**

Законът и Уставът на Дружеството предвиждат Съветът на директорите да се състои най-малко от три и не повече от седем лица. Членовете на Съвета на директорите се избират и освобождават с решение на Общото събрание на акционерите, прието с гласовете на 90% от представените на 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 пораждаат 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 2009г. 98% от приходите на Дружеството са от наеми. Другият източник на приходи е от лихви – 2%. 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 79% и 21% от Общата сума на приходите от наем. Наемателите не са лица, свързани с И Ар Джи – 1.

През 2009г. 20% от общата сума на разходите представляват възнаграждение към Сердика Кепитъл Адвайзърс ("СКА") с място на стопанска дейност в Република България. 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 2009г. лихвените плащания към УниКредит Булбанк съставляват 25% 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 2009г.

**3. Големи сделки или сделки от съществено значение за дейността през 2009г.**

Дружеството не е сключило големи или съществени за дейността си сделки през 2009г.

**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 2009г. Дружеството няма дъщерни дружества.

През 2009г. 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**

С изключение на спора за индексацията на наема с Практикер, описан по-горе, през 2009г. няма други необичайни събития, които имат съществено влияние върху дейността на Дружеството, неговите финансови 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 2009г. 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 2009г. 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 2009г.

**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 2010г. 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 2010г.

**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**

На редовното годишно Общо събрание на акционерите, проведено на 11.05.2009г., в Съвета на директорите бяха направени следните промени:

- Средец Ентърпрайс ЕООД, представляван съгласно чл. 234 (1) от Търговския закон от Силвия Кирилова, беше отстранен като член на Съвета на директорите;
- Представляващият БАПМ ЕООД съгласно чл. 234 (1) от Търговския закон Боян Икономов беше заменен от Даниела Ханджиева;
- Боян Икономов беше назначен за член на Съвета на директорите.

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

Членовете на Съвета на директорите са получили възнаграждение от И Ар Джи – 1 за 2009г. в размер на 9,917 лева (или 10 хиляди лева).

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

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



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

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

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

През 2009г. Дружеството подаде искова молба в Арбитражния съд на Българската търговско промишлена палата с искане съдът да нареди изплащането от наемателя на Хипермаркет „Практикер” - Практикер ЕООД на дължимото вземане за увеличението на наема в размер на 231 хиляди лева.

**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)

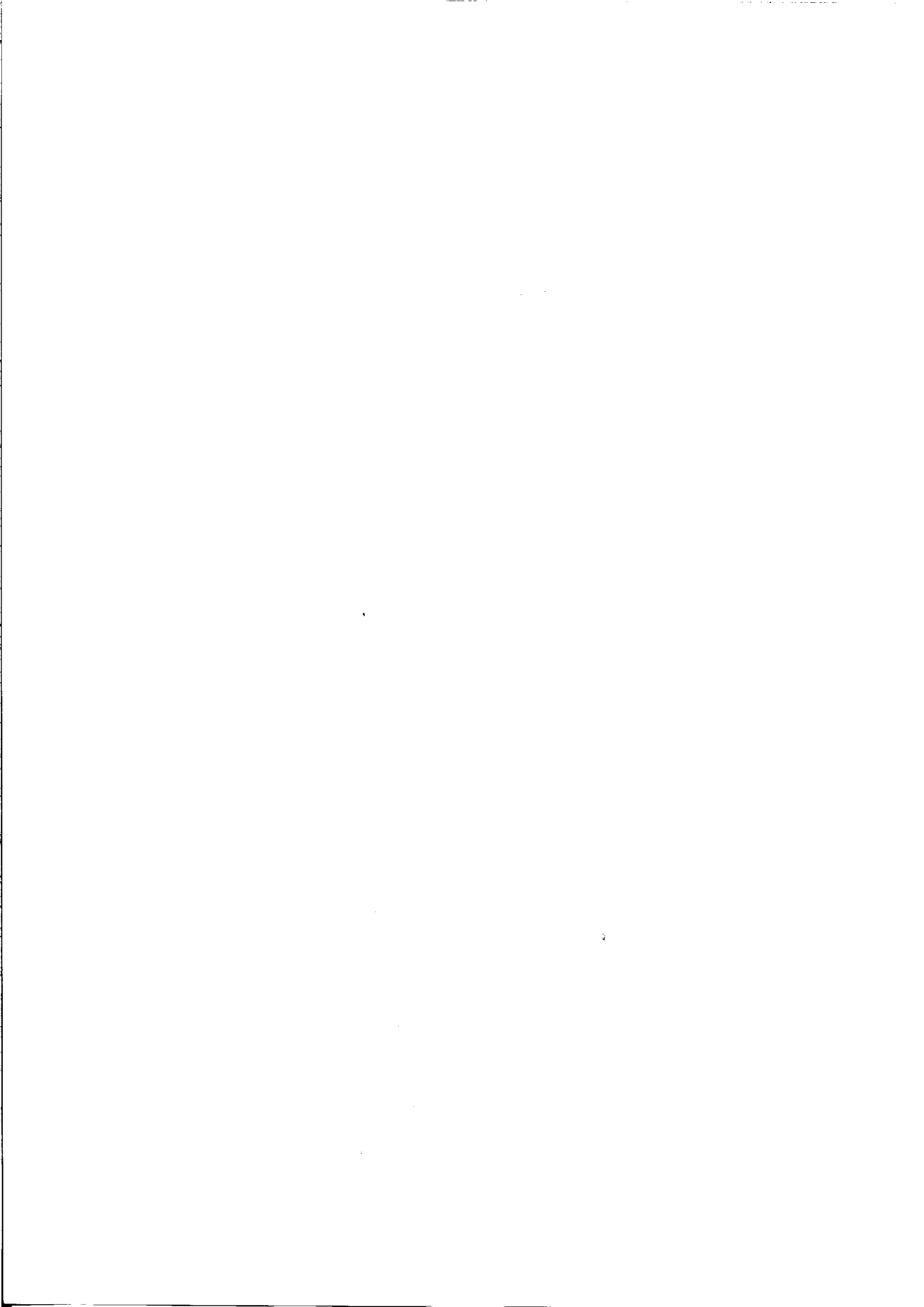
**ПРОМЕНИ В ЦЕНАТА НА АКЦИИТЕ**

През 2009г. 40,494 акции на Дружеството на обща стойност 107.1 хиляди лева бяха търгувани на Българската фондова борса по цени вариращи между 2.50 лв. и 3.05 лв. за 1 акция. Последната сделка на борсата бе сключена на 18 Декември 2009г. за 100 акции на цена от 2.75 за акция.



Боян Икономов  
Изпълнителен директор

**ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР И  
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ  
31 ДЕКЕМВРИ 2009**



## 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 отчета за финансовото състояние към 31 декември 2009, отчета за всеобхватния доход, 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 отчитане (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.

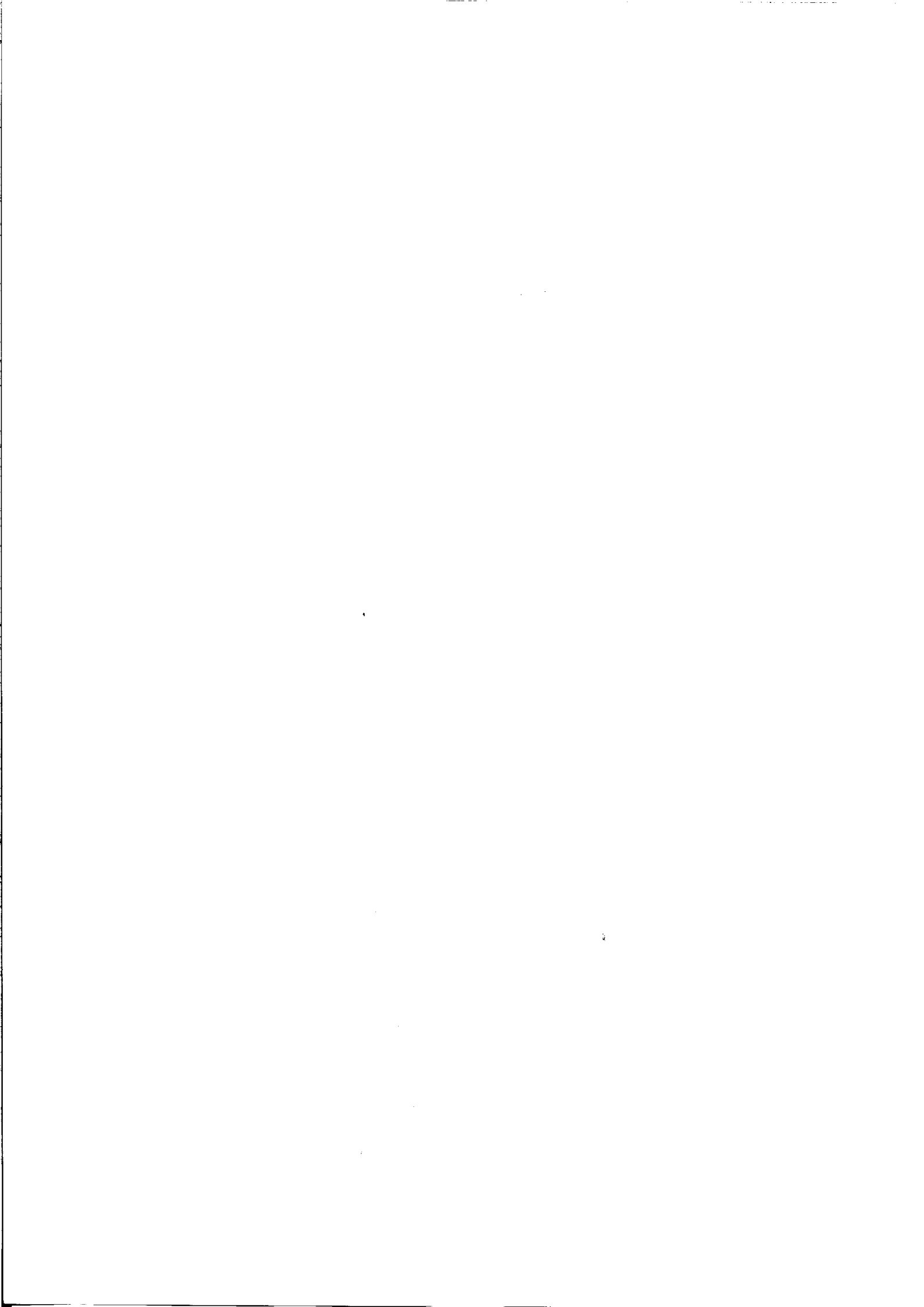
*Отговорност на одитора*

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.

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu, a Swiss Verein, and its network of member firms, each of which is a legally separate and independent entity. Please see [www.deloitte.com/about](http://www.deloitte.com/about) for a detailed description of the legal structure of Deloitte Touche Tohmatsu and its Member Firms. Please see [www.deloitte.com/bg/about](http://www.deloitte.com/bg/about) for a detailed description of the legal structure of Deloitte Bulgaria.

Делоит се отнася към едно или повече дружества - членове на Делоит Туш Томацу, сдружение регистрирано в Швейцария, както и към мрежата от дружества - членове, всяко от които е юридически самостоятелно и независимо лице. За детайлна информация относно правната структура на Делоит Туш Томацу и дружествата - членове, моля посетете [www.deloitte.com/about](http://www.deloitte.com/about). За детайлна информация относно правната структура на Делоит България, моля посетете [www.deloitte.com/bg/about](http://www.deloitte.com/bg/about).



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 2009, 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 е свързан с глобалната икономическа криза, която ограничи кредитоспособността в световен мащаб и повлия негативно върху цените на недвижимите имоти и наемите. Ако кризата продължи, тя може да окаже съществен отрицателен ефект върху бъдещото финансово състояние, ликвидността и резултатите от дейността на Дружеството.
- б) 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 броят на сделките е ограничен, 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*

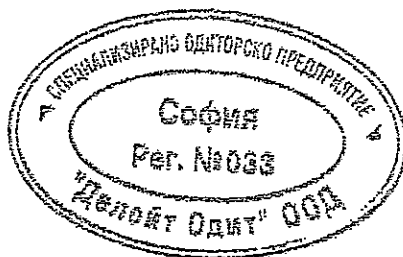
Съгласно изискванията на Закона за счетоводството, чл. 38, алинея 4, ние прегледахме приложения Годишен доклад за дейността на Дружеството. Годишният доклад за дейността на Дружеството, издаден от ръководството на Дружеството, не е част от финансовия отчет. Историческата финансова информация, представена 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 2009, изготвен на база МСФО, одобрени от Европейския съюз. Отговорността за изготвянето на Годишния доклад за дейността на Дружеството от 23 февруари 2010, се носи от ръководството на Дружеството.

*Deloitte Audit*

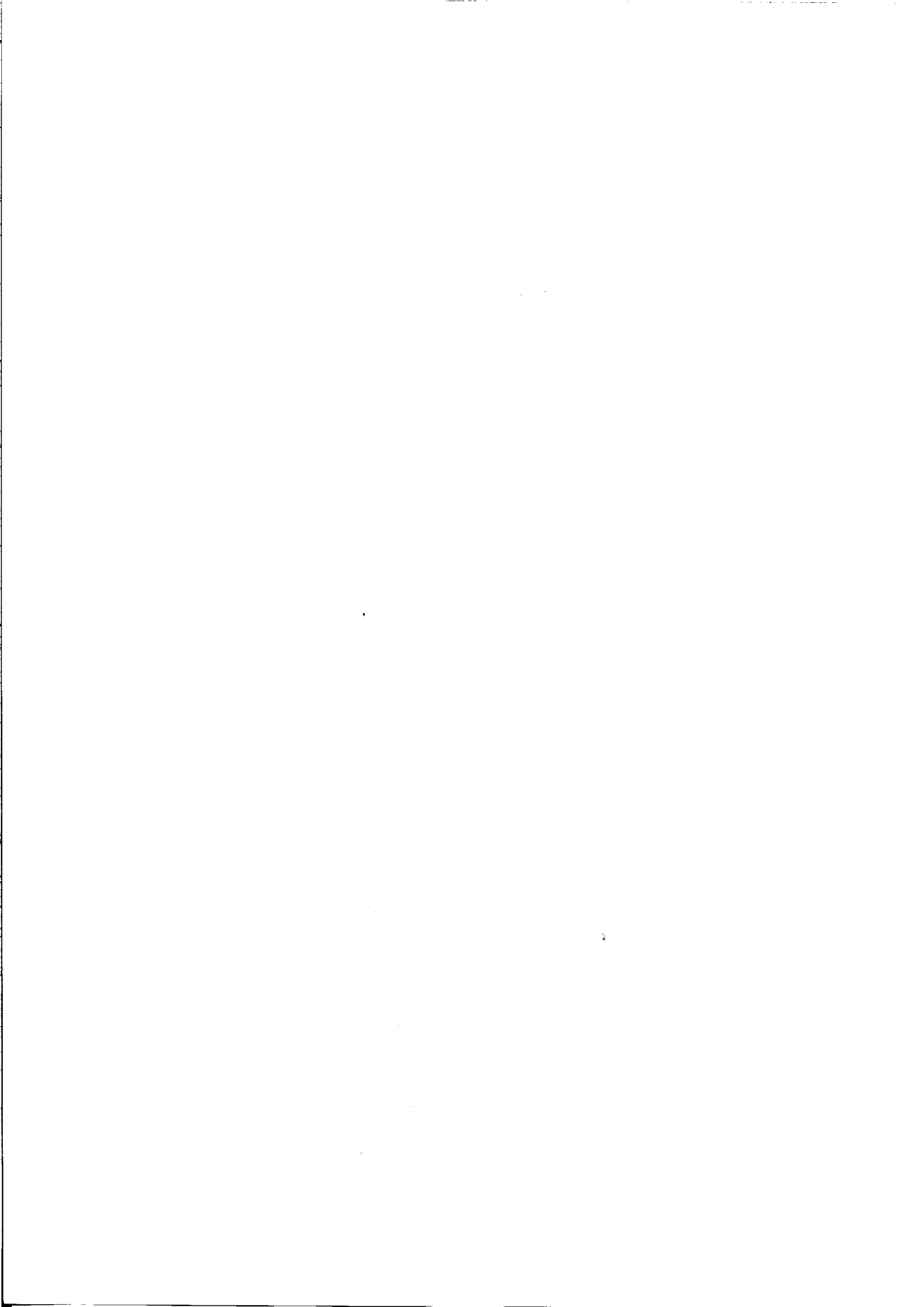
Делойт Одит ООД

*Силвия Пенева*

Силвия Пенева  
Управител  
Регистриран одитор



23 февруари 2010  
София




И АР ДЖИ Капитал - 1 АДСИЦ  
 ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД  
 ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2009г.


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

	Пояснения	2009	2008
Приходи от наем	3	2,137	1,933
Приходи от лихви		49	55
Разходи за амортизация	6	(452)	(451)
Оперативни разходи	4	(652)	(426)
Разходи за лихви		(370)	(384)
Печалба за годината		712	727
<b>Друг всеобхватен доход</b>			
Хеджиране на паричен поток		(69)	(298)
<b>Общо всеобхватен доход за годината</b>		<b>643</b>	<b>429</b>
Доходи на акция – основни и с намалена стойност	10	0.24	0.24

Тези финансови отчети са одобрени от Съвета на директорите на 23 Февруари 2010г.

  
 Боян Икономов  
 Изпълнителен Директор

  
 Емилия Карадочева  
 Финансов Директор

Одитор:   
 23.02.2010





И АР ДЖИ Капитал - 1 АДСИЦ  
 ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ  
 КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2009г.


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

	Пояснения	2009	2008
<b>АКТИВИ</b>			
Парични средства и парични еквиваленти	5	1,149	1,179
Други вземания и разходи за бъдещи периоди	3	76	34
Инвестиционни имоти (нетно)	6	9,727	10,179
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>		<b>10,952</b>	<b>11,392</b>
<b>ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>			
<b>ПАСИВИ</b>			
Задължение за дивидент	11	641	654
Други задължения	8,12	269	239
Деривативни финансови инструменти	7	196	127
Банкови заеми	7	5,469	5,924
<b>Общо пасиви</b>		<b>6,575</b>	<b>6,944</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		(196)	(127)
Финансов резултат		71	73
<b>Общо собствен капитал</b>		<b>4,377</b>	<b>4,448</b>
<b>ОБЩО ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>		<b>10,952</b>	<b>11,392</b>

Тези финансови отчети са одобрени от Съвета на директорите на 23 Февруари 2010г.

  
 Боян Икономов  
 Изпълнителен Директор



  
 Емилия Карадочева  
 Финансов Директор

Одитор:  
 23.02.2010


И АР ДЖИ Капитал – 1 АДСИЦ  
 ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ  
 ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2009г.


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

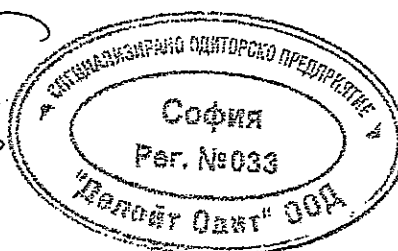
	Основен капитал	Премии по емисии	Фонд "Резервен"	Хедж резерв	Финансов резултат	Сума
31 Декември 2007г.	3,000	1,485	17	171	71	4,744
Хеджиране на паричен поток	-	-	-	(298)	-	(298)
Печалба за годината	-	-	-	-	727	727
Дивидент	-	-	-	-	(725)	(725)
31 Декември 2008г.	3,000	1,485	17	(127)	73	4,448
Хеджиране на паричен поток	-	-	-	(69)	-	(69)
Печалба за годината	-	-	-	-	712	712
Дивидент	-	-	-	-	(714)	(714)
31 Декември 2009г.	<u>3,000</u>	<u>1,485</u>	<u>17</u>	<u>(196)</u>	<u>71</u>	<u>4,377</u>

Тези финансови отчети са одобрени от Съвета на директорите на 23 Февруари 2010г.

  
 Боян Икономов  
 Изпълнителен Директор

  
 Емилия Карадочева  
 Финансов Директор

  
 Аудитор:  
 23.02.2010

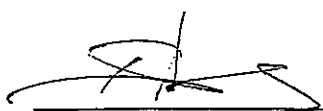


И АР ДЖИ Капитал – 1 АДСИЦ  
 ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИЯ ПОТОК  
 ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2009г.

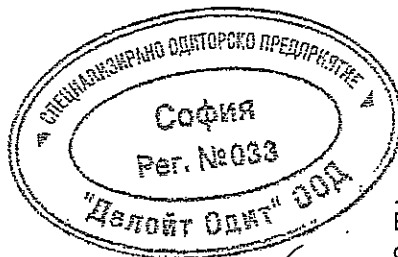
В хиляди лева, освен сумите на акция или ако не е указано друго


	Пояснения	2009	2008
<b>ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ</b>			
Печалба за годината		712	727
Корекции с цел приравняване на печалбата за годината към нетния паричен поток от оперативна дейност			
Амортизация	6	452	451
Увеличение на вземанията и разходите за бъдещи периоди		(42)	(8)
Увеличение на други задължения	8,12	30	7
Нетен паричен поток от оперативна дейност		<u>1,152</u>	<u>1,177</u>
<b>ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ</b>			
Плащания по банкови заеми		(455)	(456)
Изплатен дивидент	11	(727)	(711)
Нетен паричен поток от финансова дейност		<u>(1,182)</u>	<u>(1,167)</u>
<b>НЕТНО (НАМАЛЕНИЕ) УВЕЛИЧЕНИЕ НА ПАРИЧНИТЕ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИТЕ ЕКВИВАЛЕНТИ</b>		<b>(30)</b>	<b>10</b>
Парични средства и парични еквиваленти в началото на годината		<u>1,179</u>	<u>1,169</u>
Парични средства и парични еквиваленти в края на годината	5	<u>1,149</u>	<u>1,179</u>
Допълнителна информация за паричните потоци:			
Платена лихва		<u>370</u>	<u>384</u>

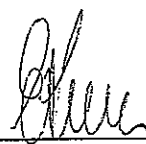
Тези финансови отчети са одобрени от Съвета на директорите на 23 Февруари 2010г.



Боян Икономов  
 Изпълнителен Директор



Одитор:   
 23.02.2010



Емилия Карадочева  
 Финансов Директор

И АР ДЖИ Капитал – 1 АДСИЦ  
ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ  
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2009г.

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 2009г. 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 2009г. Дружеството прие всички нови и преработени МСФО от СМСС, одобрени от Комисията, които са в сила за 2009г. и които имат отношение към дейността на Дружеството. Прилагането на тези изменения и разяснения не доведе до промени в счетоводната политика на Дружеството. В допълнение, за всички нови инвестиции, започнати след 1 Януари 2009г., разходите по заеми, директно отнасящи се до придобиване, строителство и разработване, се капитализират в себестойността на инвестиционния имот, в съответствие с измененията на МСС 23 Разходи по заеми.

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 2010г. Дружеството не избра по-ранното прилагане на тези МСФО и изменения на МСФО.

И АР ДЖИ Капитал – 1 АДСИЦ  
ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ  
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2009г.

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

Тези финансови отчети са изготвени при спазване на конвенцията за историческата цена. Изготвянето на финансови отчети в съответствие с МСФО изисква от ръководството да прави оценки и предположения, които влияят върху балансовата стойност на активите и пасивите към датата на финансовите отчети и върху размера на приходите и разходите през отчетния период, както и да оповестява условни активи и пасиви. Въпреки че тези оценки се базират на най-точната преценка на текущите събития от страна на ръководството, същинските резултати може да се различават от прогнозните оценки.

В отчета за финансовото състояние активите и пасивите са представени в намаляващ ред на тяхната ликвидност, но не са класифицирани на текущи и нетекущи. Тези финансови отчети са изготвени за общо предназначение и представят информация относно финансовото състояние, резултатите от дейността и паричните потоци на Дружеството за годината приключваща на 31 Декември 2009г.

#### Функционална валута и валута на представяне

За Дружеството функционална валута е националната валута на Република България – лев ("лева"). Финансовите отчети са представени в лева.

#### Чуждестранна валута

Операциите в чуждестранна валута, т. е. операциите, деноминирани във валута различна от лева, който е функционалната валута на Дружеството, се отчитат по обменния курс, валиден в деня на сделката. Валутно-курсните разлики, възникнали при извършването на такива сделки и от преоценката на парични активи и пасиви, деноминирани в чуждестранна валута, са включени в отчета за всеобхватния доход.

#### Парични средства и парични еквиваленти

За целите на финансовите отчети, Дружеството счита за парични еквиваленти всички високо ликвидни финансови инструменти и други финансови инструменти с падеж до три месеца или по-малко.

#### Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на Дружеството се притежават с цел отдаване под наем при условия на оперативен лизинг. След първоначалното признаване, инвестиционните имоти се отчитат съгласно модела на себестойността - себестойност минус натрупани амортизации и всякакви натрупани загуби от обезценка на актива, определени от ръководството. ЗДСИЦ изисква инвестиционните имоти на И АР ДЖИ да бъдат оценявани в края на всяка година. Амортизацията се начислява на база на линейния метод по установени норми, отразяващи очаквания срок на ползване на актива. Годишната амортизационна норма за сградите е 4%.

#### Банкови заеми

Банковите заеми се признават първоначално по „себестойност”, т. е. справедливата стойност на получените парични потоци при възникване на пасива, намалени с разходите по сделката. Впоследствие банковите заеми се оценяват по амортизирана стойност като всяка разлика между нетните парични потоци и остатъчната стойност се признава в отчета за всеобхватния доход по метода на ефективния лихвен процент за срока на пасива.

И АР ДЖИ Капитал – 1 АДСИЦ  
ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ  
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2009г.

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

#### Признаване на приходи от наем

Наемите, получени от оперативен лизинг, се признават като приходи от наем към момента, когато станат дължими, съгласно договорите за лизинг.

#### Признаване на приходи от лихви и разходи за лихви

Приходите от лихви и разходите за лихви за всички лихвоносни инструменти се признават в отчета за всеобхватния доход по метода на ефективния лихвен процент. Приходите от лихви включват лихвите по банкови депозити. Разходите за лихви включват лихвите по банкови заеми и задължения.

#### Деривативи

Деривативните финансови инструменти, включително суап споразуменията, се признават първоначално в отчета за финансовото състояние по себестойност (включително разходите по извършване на сделката) и в последствие се оценяват по тяхната справедлива стойност. Информация за справедливата стойност се получава от пазарни котировки или модели на дисконтирани парични потоци. Деривативи, определени като ефективно хеджиращи паричните потоци, се отразяват като активи, когато справедливата им стойност е положителна и като пасиви, когато справедливата им стойност е отрицателна. Промените в тяхната справедлива стойност се признават в отчета за всеобхватния доход.

#### Данъчно облагане и изискване за дивидент

Дружеството е учредено съгласно ЗДСИЦ и е освободено от облагане с български корпоративен данък върху печалбата, при условие че разпределя в полза на акционерите 90% от печалбата си за годината или 90% от финансовия си резултат, ако той е по-малък от печалбата за годината. Съобразявайки се с изискването на ЗДСИЦ, Дружеството начислява изискуемия дивидент в края на всяка финансова година и признава този дивидент като задължение към датата на отчета за финансовото състояние, отговаряйки на изискването за текущо задължение, съгласно МСС 37.

### 3 Приходи от наем

Дружеството 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. През 2009г. клауза за индексация, от сключения договор за наем, наложи увеличение на наема на Практикер ЕООД. Наемателят оспори индексацията, в резултат на което Дружеството заведе арбитражно дело в Арбитражния съд при Българска търговско-промишлена палата – София ("АС") с молба АС да разреши спора. Към 31 Декември 2009г. оспорваният наем е в размер на 193 лева. Поради несигурността относно окончателното разрешаване на спора, това вземане беше напълно обезценено.

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.,

И АР ДЖИ Капитал – 1 АДСИЦ  
 ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ  
 КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2009г.

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

дружество-майка за Орифлейм България ЕООД. Договорът за лизинг включва опция да бъде удължен с още 3 години.

**4 Оперативни разходи**

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Професионални услуги	440	420
Възнаграждения на членовете на Съвета на директорите	10	-
Обезценка на вземане за наем	193	-
Общи и административни разходи	<u>9</u>	<u>6</u>
Общо	<u><u>652</u></u>	<u><u>426</u></u>

**5 Парични средства и парични еквиваленти**

Към 31 Декември 2009г. и 2008г. парични средства и парични еквиваленти, съответно в размер на 406 лева и 420 лева са заложиени по договорите за заем (Пояснение 7).

**6 Инвестиционни имоти**

	<u>Земя</u>	<u>Сгради</u>	<u>Общо</u>
<i>Отчетна стойност</i>			
31 Декември 2008г.	<u>797</u>	<u>11,293</u>	<u>12,090</u>
31 Декември 2009г.	<u>797</u>	<u>11,293</u>	<u>12,090</u>
<i>Натрупана амортизация</i>			
31 Декември 2008г.	-	1,911	1,911
Разходи за амортизация през 2009г.	-	<u>452</u>	<u>452</u>
31 Декември 2009г.	<u>-</u>	<u>2,363</u>	<u>2,363</u>
<i>Балансова стойност</i>			
31 Декември 2009г.	<u><u>797</u></u>	<u><u>8,930</u></u>	<u><u>9,727</u></u>
31 Декември 2008г.	<u><u>797</u></u>	<u><u>9,382</u></u>	<u><u>10,179</u></u>

Справедливата стойност на инвестиционните имоти на база на резултата от изискваната годишна оценка към 31 Декември 2009г. и 2008г., съответно е 21,075 лева и 20,080 лева.

Инвестиционните имоти са заложиени 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 отчета за финансовото състояние до падежа по договорите:

И АР ДЖИ Капитал – 1 АДСИЦ  
ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ  
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2009г.

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

	2010	2011	Общо
УниКредит Булбанк – Заем № 1	339	4,367	4,706
УниКредит Булбанк – Заем № 2	117	646	763
Общо	456	5,013	5,469

#### 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 (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 2009г. и 2008г., съответно е 2.41 милиона евро (4,706 лева) и 2.58 милиона евро (5,043 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 покупката 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 2009г. и 2008г., съответно е 0.39 милиона евро (763 лева) и 0.45 милиона евро (881 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 2009г. и 2008г., съответно е 3.00 милиона евро (5,860 лева) и 3.23 милиона евро (6,315 лева). Промяна в справедливата стойност на дериватива към 31 Декември 2009г. и 2008г. от (0.03) милиона евро ((69) лева) и (0.15) милиона евро ((298) лева), съответно е призната в отчета за всеобхватния доход. В съответствие с МСФО 7 и Ниво 2 на йерархията на справедливите стойности, справедливата стойност на суап споразумението е получена чрез използването на пазарни лихвени проценти към 31 Декември 2009г. Приходът от и разходът за лихви се признават в отчета за всеобхватния доход за периода, в който възникват.



И АР ДЖИ Капитал – 1 АДСИЦ  
ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ  
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2009г.

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

**8 Други задължения**

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Дължима такса за управление на активи (Пояснение 12)	213	218
Приходи от наем за бъдещи периоди	38	-
Други	<u>18</u>	<u>21</u>
Общо	<u><u>269</u></u>	<u><u>239</u></u>

**9 Основен капитал**

След получаване на лиценз за дружество със специална инвестиционна цел, И АР ДЖИ е задължено да увеличи капитала си с най-малко 30% чрез публично предлагане на нови акции. На 22 Декември 2004г. Дружеството получи лиценза си и впоследствие увеличи капитала си с 50% в законово определения срок.

Капиталът на Дружеството е 3,000 лева, разпределен в 3,000,000 обикновени акции с номинал 1 лев, всяка с еднакво право на глас.

БАИФ, като акционер със значително малцинствено участие, притежава 37% от акциите. БАИФ е американска корпорация, основана съгласно Закона за подпомагане на демокрацията в Източна Европа от 1989г., с цел развитие и подкрепа на частния сектор в България. 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 2009г. и 2008г., е 3,000,000.

**11 Дивидент на акция**

Към 31 Декември 2009г. и 2008г., съответно е начислен дивидент в размер на 641 лева (0.21 лева на акция) и 654 лева (0.22 лева на акция). Дивидентът за 2008г. е увеличен на 727 лева (0.24 лева на акция) на Общото Събрание през 2009г., като разликата е отчетена в 2009г.

**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

И АР ДЖИ Капитал – 1 АДСИЦ  
ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ  
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2009г.

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

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 2009г. и 2008г., съответно са както следва:

<u>Свързани лица</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Задължение за такса управление на активи към СКА (Пояснение 8)	213	218
Такса за управление на активи - СКА	296	300
Приходи от лихви – Българо-Американска Кредитна Банка ("БАКБ")*	-	32
Такса за обслужващо дружество - БАПМ	58	58
Възнаграждения на членовете на Съвета на директорите - БАПМ	3	-

\*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).

#### **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

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

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 2010г. 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“ АД СИЦ за решение по т. 2 от дневния ред на редовното Общо събрание на акционерите, насрочено за 25 май 2010 година**

**По т.2 от дневния ред:**

**Отчет за дейността на Директора за връзки с инвеститорите през 2009 г.**

*Предложение за решение:* ОСА приема отчета за дейността на Директора за връзки с инвеститорите през 2009 г.

**Приложени материали:** Отчет за дейността на Директора за връзки с инвеститорите през 2009 г.



## О Т Ч Е Т

на Директора за връзки с инвеститорите на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-1“ АД СИЦ  
пред редовното Общо събрание на акционерите на Дружеството, насрочено за  
25 май 2010 година

През изминалата 2009 година по-важните събития, свързани с дейността на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-1“ АД СИЦ, са следните:

1. На 11.05.2009 година се проведе редовно годишно Общо събрание на акционерите на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-1“ АД СИЦ, на което се приеха отчетите във връзка с дейността на Дружеството през 2008 година, решение за разпределение на печалбата и изплащане на дивидент на акционерите.  
Финансовият резултат на Дружеството, определен по реда на чл.247а от Търговския закон, към 31 декември 2008 г. беше в размер на 727,063.24 лв. (седемстотин двадесет и седем хиляди шестдесет и три лева и двадесет и четири стотинки). Целият финансов резултат на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-1“ АД СИЦ към 31 декември 2008 г. се разпредели като дивидент на акционерите, които съгласно чл.115б от ЗППЦК имат право да получат дивидент, като brutният дивидент на една акция беше в размер на 24.23 стотинки (двадесет и четири цяло и двадесет и три стотни стотинки).
2. На 26.10.2009 година се проведе извънредно Общо събрание на акционерите на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-1“ АД СИЦ, на което се приеха промени в Устава на Дружеството, свързани с изменения и допълнения в Закона за публичното предлагане на ценни книжа в сила от 27.03.2009 г., обнародвани в Държавен вестник бр. 23/2009 г.  
Основните промени, приети в Устава, са свързани със свикването, провеждането и гласуването на Общо събрание на акционерите, като се прие възможността всеки акционер-упълномощител да може да представи пълномощно за конкретно Общо събрание по електронен път съгласно прилаганите от „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-1“ АД СИЦ ред и условия за получаване на пълномощни чрез електронни средства.

С оглед на тези по-важни събития, свързани с дейността на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-1“ АД СИЦ през изминалата 2009 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“ АД СИЦ е свързано с изпращане в законоустановените срокове на поканата и материалите за свикване на Общо събрание на акционерите.**

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

Материалите по дневния ред за всяко едно заседание на Общото събрание на акционерите бяха на разположение на акционерите а/ на адреса на управление на Дружеството и б/ на Интернет страницата на Дружеството, считано 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 решенията в „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-1“ АД СИЦ.**

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

През 2009 година Общото събрание на акционерите проведе две заседания. Съветът на директорите на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-1“ АД СИЦ имаше заседания винаги когато това се налагаше с оглед нормалното функциониране на Дружеството.

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


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

През изминалата 2009 година Директорът за връзки с инвеститорите и членовете на Съвета на директорите сме положили всички необходими усилия с цел предаване в срок на Заместник-председателя, ръководещ Управление “Надзор на инвестиционната дейност” към КФН на всички финансови отчети, както и на другите уведомления, свързани с дейността на Дружеството, като те са били изготвени със съдържание, отговарящо на изискванията на приложимото българско законодателство. Информацията, разкривана на Комисията за финансов надзор, е изпращана в същите срокове и обем на обществеността и на “Българска фондова борса – София” АД, а в случаите, предвидени в закона – и на други органи/лица.

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

Във връзка с това направление, през отчетната 2009 година Директорът за връзки с инвеститорите и членовете на Съвета на директорите положихме необходимите усилия да Ви предоставим своевременно информация относно хода на дейността на Дружеството, текущото му финансово и икономическо състояние и други обстоятелства, които са от съществено значение за настоящите и бъдещи инвеститори в „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-1” АД СИЦ:

- Уведомихме в срок нашите акционери за свикването на Общо събрание на акционерите;
- Предоставихме на обществеността всяка информация, която съгласно действащото българско законодателство трябваше да бъде разкрита от „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-1” АД СИЦ;
- Проведохме разговори/срещи с лица, проявили конкретен интерес към дейността на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-1” АД СИЦ.

Ирина Гълъбова -   
Директор за връзки с инвеститорите на  
„И АР ДЖИ КАПИТАЛ-1” АД СИЦ

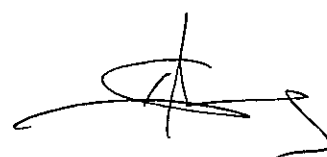
**Предложение на Съвета на директорите на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 1“ АД СИЦ за решение по т. 3 от дневния ред на редовното Общо събрание на акционерите, насрочено за 25 май 2010 година**

**По т.3 от дневния ред:**

**Обсъждане на Доклада на регистрирания одитор за извършения одит на Годишния финансов отчет на Дружеството за 2009 г.**

*Предложение за решение: ОСА приема Доклада на регистрирания одитор за 2009 г.*

**Приложени материали: Независим одиторски доклад.**



**Предложение на Съвета на директорите на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 1“ АДСИЦ за решение по т. 4 от дневния ред на редовното Общо събрание на акционерите, насрочено за 25 май 2010 година**

**По т.4 от дневния ред:**

**Обсъждане и одобряване на одитирания Годишен финансов отчет на Дружеството за 2009 г.**

**Предложение за решение:** ОСА одобрява одитирания Годишен финансов отчет на Дружеството за 2009 г.

**Приложени материали:** Одитиран Годишен финансов отчет на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 1“ АДСИЦ за 2009 г.

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive script that appears to be the initials 'AS'.



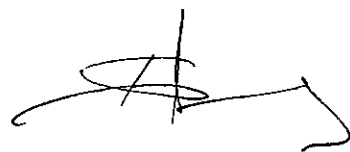
**Предложение на Съвета на директорите на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 1“ АД СИЦ за решение по т. 5 от дневния ред на редовното Общо събрание на акционерите, насрочено за 25 май 2010 година**

**По т.5 от дневния ред:**

**Годишен отчет за дейността на Одитния комитет през 2009 г.**

**Предложение за решение:** ОСА приема годишния отчет за дейността на Одитния комитет през 2009 г.

**Приложени материали:** Годишен отчет за дейността на Одитния комитет през 2009 г.



**Отчет на Одитния комитет на И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 1 АДСИЦ (“Дружеството”  
или “И АР ДЖИ”) пред редовното годишно Общо събрание на акционерите на  
Дружеството за 2009 година**

23 февруари, 2010г.

### **I. Обща информация**

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

Одитният комитет на И АР ДЖИ е избран на редовното годишно Общо събрание на акционерите, проведено през м. май, 2009г. Съгласно чл. 40ж, ал. 1 от Закона за независимия финансов одит, Общото събрание на акционерите избра за членове на Одитния комитет членовете на Съвета на директорите на Дружеството и определи техния мандат – до 31.12.2011г. За председател беше избрана г-жа Даниела Ханджиева.

Новоизбраният Одитен комитет изготви и одобри Правила за дейността си на първото си заседание. Правилата за дейността на Одитния комитет определят организацията, функционирането, условията за членство, задачите, отговорностите и процедурите за работа на комитета.

### **II. Дейност на Одитния комитет през 2009г.**

Настоящият отчет представя работата, наблюденията и заключенията на Одитния комитет от избирането му до момента на изготвяне на отчета.

Одитният комитет потвърждава пред годишното Общо събрание на акционерите на И АР ДЖИ, че през 2009г. е функционирал в съответствие с приетите Правила за дейността на Одитния комитет и изискванията на Закона за независимия финансов одит.

През 2009г. Одитният комитет изпълняваше следните функции:

- Наблюдение на качеството на счетоводните политики, вярното и честно представяне на финансовите отчети и оповестяванията, изготвяни от И АР ДЖИ;
- Наблюдение на процесите по финансовото отчитане в И АР ДЖИ;
- Наблюдение на дейността и независимостта и обективността на независимия финансов одит на И АР ДЖИ;
- Наблюдение на ефективността на системите за вътрешен контрол в И АР ДЖИ;

- Наблюдение на ефективността на системите за управление на рисковете в И АР ДЖИ;
- Наблюдение на системите за регулативен контрол, корпоративно управление и съответствието с правната рамка

През 2009г. Одитният комитет направи преглед на тримесечните финансовите отчети на И АР ДЖИ, както и на годишния финансов отчет за 2009г., вземайки под внимание счетоводната политика, системите за вътрешен контрол и качеството на оповестяванията. Изготвените финансови отчети са в съответствие с изискванията на Международните стандарти за финансово отчитане (“МСФО”), издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти и разясненията за тяхното прилагане, издадени от Комитета за разяснение на МСФО, приети от Комисията на Европейския съюз и приложими в Република България. Те са разбираеми, надеждни и отразяват особеностите на осъществяваната от Дружеството дейност по секюритизация на недвижими имоти по смисъла на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. Финансовите отчети са представяни в Комисията за финансов надзор, в банка-довереник, в банка-кредитор на Дружеството, както и на регулирания пазар и на обществеността в законоустановените срокове.

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

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

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

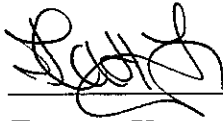
Освен гореизброените въпроси, дневният ред на заседанията на Одитния комитет включваше и срещи по специфични въпроси по системите за вътрешен контрол и управление на рисковете с ръководството на И АР ДЖИ, както и със специалисти, наети от Бългериън-Америкън Пропърти Мениджмънт ЕООД - обслужващо дружество за И АР ДЖИ и Сердика Кепитъл Адвайзърс чуждестанно юридическо лице с място на стопанска дейност в Република България - дружеството, което консултира И АР ДЖИ относно неговите инвестиционни и финансови дейности и стратегия. През 2009г. председателят на Одитния комитет проведе и индивидуални срещи с регистрирания одитор.

### **III. Заключение**

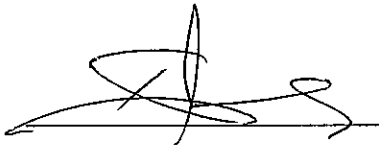
В хода на своята дейност от избирането си на редовното годишно Общо събрание на акционерите, проведено през м. май, 2009г. до датата на изготвяне на настоящия доклад, Одитният комитет може да потвърди, че не са установени слабости или нередности,

които да повлияят върху честното и вярно представяне на дейността на И АР ДЖИ, включително и на счетоводното отразяване на финансовите резултати от тази дейност. В допълнение, с дейността си Одитният комитет насърчава непрекъснато спазването на правилата и процедурите, правната рамка и етичните норми.

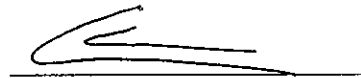
Членове на Одитния комитет на И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 1 АДСИЦ:



Даниела Ханджиева – председател



Боян Икономов



Камен Чолов

Предложение на Съвета на директорите на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 1“ АДСИЦ за решение по т. 6 от дневния ред на редовното Общо събрание на акционерите, насрочено за 25 май 2010 година

По т.6 от дневния ред:

**Примане на решение за разпределяне на финансовия резултат на Дружеството за 2009 г.**

Предложение за решение: ОСА приема предложението на Съвета на директорите за разпределяне на финансовия резултат на Дружеството за 2009 г., както следва:

„Финансовият резултат на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 1” АДСИЦ към 31.12.2009 година е в размер на 711,642.56 лева (седемстотин и единадесет хиляди шестстотин четиридесет и два лева и петдесет и шест стотинки), като сума в размер на 642,000.00 лева (шестстотин четиридесет и две хиляди лева) се разпределя като дивидент на акционерите, които съгласно чл.115б от ЗППЦК имат право да получат дивидент. Брутният дивидент на една акция е 0.214 лева (нула цяло двеста и четиринадесет хилядни лева). 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. 7 от дневния ред на редовното Общо събрание на акционерите, насрочено за 25 май 2010 година**

**По т.7 от дневния ред:**

**Освобождаване от отговорност на членовете на Съвета на директорите за дейността им през 2009 г.**

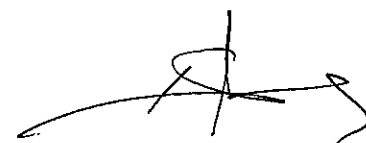
**Предложение за решение:** ОСА освобождава от отговорност всички членове на Съвета на директорите за дейността им през 2009 г., както следва:

**I. За периода от 01.01.2009 г. до 11.05.2009 г. ОСА освобождава от отговорност всички членове на Съвета на директорите, а именно:**

1. “БЪЛГЕРИЪН–АМЕРИКЪН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ” ЕООД, чрез представителя по чл.234, ал.1 от ТЗ Боян Николов Икономов;
2. “СРЕДЕЦ ЕНТЪРПРАЙС” ЕООД, чрез представителя по чл.234, ал.1 от ТЗ Силвия Кирилова Кирилова,
3. Камен Руменов Чолов.

**II. За периода от 11.05.2009 г. до 31.12.2009 г. ОСА освобождава от отговорност всички членове на Съвета на директорите, а именно:**

1. “БЪЛГЕРИЪН–АМЕРИКЪН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ” ЕООД, чрез представителя по чл.234, ал.1 от ТЗ Даниела Атанасова Ханджиева,
2. Боян Николов Икономов,
3. Камен Руменов Чолов.”



**Предложение на Съвета на директорите на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 1“ АДСИЦ за решение по т. 8 от дневния ред на редовното Общо събрание на акционерите, насрочено за 25 май 2010 година**

**По т.8 от дневния ред:**

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


Постъпила е молба от „БЪЛГЕРИЪН–АМЕРИКЪН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ“ ЕООД, с ЕИК: 831827511, да бъде освободено от длъжност като член на Съвета на директорите на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-1“ АДСИЦ.

Предложение за решение: ОСА освобождава от длъжност като член на Съвета на директорите „БЪЛГЕРИЪН–АМЕРИКЪН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ“ ЕООД, с ЕИК: 831827511. ОСА избира за нов член на Съвета на директорите с мандат 5 години Костадин Тодоров Петков, ЕГН: 5608276824, чийто адрес и професионална квалификация са представени в материалите по дневния ред на ОСА. ОСА оправомощава Изпълнителния директор на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-1“ АДСИЦ да подпише, от името и за сметка на Дружеството, договор за възлагане на управлението на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-1“ АДСИЦ с новия член на СД - Костадин Тодоров Петков.

В случай, че Костадин Тодоров Петков бъде избран за член на Съвета на директорите на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-1“ АДСИЦ, Съветът на директорите предлага на Общото събрание на акционерите да даде съгласие по чл.237, ал.4, изречение последно от ТЗ. Предложение за решение: Общото събрание на акционерите изрично се съгласява, че членът на Съвета на директорите на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-1“ АДСИЦ Костадин Тодоров Петков има право от свое име или като упълномощен представител от името на други дружества да извършва всякаква дейност и търговски сделки с недвижими имоти, включително да осъществява консултантска дейност, свързана с недвижими имоти, както и да бъде управител или член на съвет и на други дружества, които извършват конкурентна дейност на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-1“ АДСИЦ.

**Приложени материали:**

1. Информация за новия член на СД - Костадин Тодоров Петков (имена, постоянен адрес и професионална квалификация).



# А В Т О Б И О Г Р А Ф И Я

## ЛИЧНА ИНФОРМАЦИЯ

Име	<b>КОСТАДИН ТОДОРОВ ПЕТКОВ</b>
Адрес за кореспонденция	ГРАД София 1784, ж.к. „Младост I“ № 29А, вх. 3, ап. 53
Телефон за връзка	02 / 8763476; 0889 / 229 749
Постоянен адрес	ГРАД София 1784, ж.к. „Младост I“ № 29А, вх. 3, ап. 53

## ПРОФЕСИОНАЛЕН ОПИТ

Дати	1999 г. – до момента
Работодател	<b>БЪЛГАРО-АМЕРИКАНСКИ ИНВЕСТИЦИОНЕН ФОНД</b>
Заемана длъжност	Старши мениджър „Проекти“
Относим професионален опит	2007 г. – до момента „ММТТ ПЕТКОВ ИНЖЕНЕРИНГ“ ЕООД Управител
	1998 г. – 1999 г. Шел Газ България Директор „Операции и проекти“
	1996 г. – 1998 г. Шел България Мениджър „Мрежово развитие“
	1995 г. – 1996 г. АМОСО България Старши мениджър „Недвижими имоти“
	1989 г. – 1995 г. Министерство на вътрешните работи Главен инспектор
	1982 г. – 1989 г. Инспектор в КАТ
	1982 г. Експерт „Контрол на трафика“ NRA



## **Образование**

1971 г. – 1975 г.

Средно образование  
Професионална гимназия по архитектура и строителство

1977 г. - 1982 г.

Висше образование  
Висш институт по архитектура и строителство

## **Допълнителна квалификация**

1997 г.

Обучение по бизнес планиране и управление на проекти (Будапеща, Унгария)

1997 г..

Обучение за управление на структурни проекти (Лансбъри Шел Център)

1997 г.

Обучение за ръководене на екипи (София, България)

1998 г.

Обучение за водене на преговори (Варшава, Полша)

2001 г.

Международен сертификат за бизнес с недвижими имоти CEREAN

## **Чужди езици**

Английски език  
Немски език

**Предложение на Съвета на директорите на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 1“ АДСИЦ за решение по т. 9 от дневния ред на редовното Общо събрание на акционерите, насрочено за 25 май 2010 година**

**По т.9 от дневния ред:**

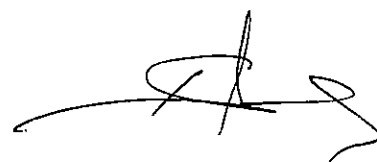
**Удължаване на срока на съществуване на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 1“ АДСИЦ до 31.12.2017 г.**

*Предложения за решения:* „ОСА приема решение за удължаване на срока на съществуване на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 1“ АДСИЦ до 31.12.2017 г.“.

Предложението за решение по тази точка от дневния ред е във връзка с обстоятелството, че срокът на съществуване на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 1“ АДСИЦ е ограничен до 31.12.2011 година. Това означава, че недвижимите имоти на Дружеството трябва да се реализират най-късно до тази дата. Вследствие на глобалната икономическа криза през 2009 г. ликвидността на българския пазар на недвижими имоти намалва съществено, което предизвика значителен спад в броя сключени сделки през годината.

Дружеството притежава атрактивни недвижими имоти, които са изцяло отдадени под наем и генерират стабилни парични потоци, като “И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 1“ АДСИЦ получава инвеститорски запитвания за придобиване на тези имоти. Въпреки това няма гаранция, че Дружеството ще успее да продаде недвижимите си имоти до края на първоначално определения срок на съществуването си и то на цена, осигуряваща добра доходност за акционерите.

Удължаването на срока на съществуване на Дружеството е препоръчително с цел да се избегне ситуацията, в която “И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 1“ АДСИЦ е принудено да продаде собствените си недвижими имоти най-късно до края на 2011 г. Това няма да е в интерес на акционерите, тъй като би отслабило позицията на Дружеството при водене на преговори с потенциални купувачи.



Предложение на Съвета на директорите на "И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 1" АД СИЦ за решение по т. 10 от дневния ред на редовното Общо събрание на акционерите, насрочено за 25 май 2010 година

По т.10 от дневния ред:

Приемане на изменения в Устава на "И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 1" АД СИЦ

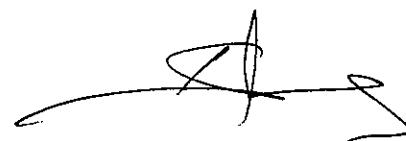
Предложения за решения: „Във връзка с удължаване на срока на съществуване на "И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 1" АД СИЦ до 31.12.2017 г., ОСА приема изменения в Устава, както следва:

§1. Член 3 от Устава се изменя, както следва:

**„Срок**

**Член 3**

Срокът на съществуване на Дружеството е до 31 (тридесет и първи) декември 2017 (две хиляди и седемнадесета) година”.



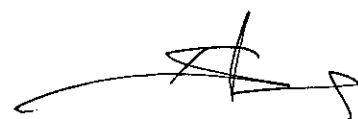
**Предложение на Съвета на директорите на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 1“ АД СИЦ за решение по т. 11 от дневния ред на редовното Общо събрание на акционерите, насрочено за 25 май 2010 година**

**По т.11 от дневния ред:**

**Избор на регистриран одитор на Дружеството за 2010 година**

Постъпило е следното предложение от Одитния комитет: “Делойт Одит” ООД (гр. София) да бъде избрано за специализирано одиторско предприятие, което да провери и завери Годишния финансов отчет на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 1“ АД СИЦ за 2010 година.

Предложение за решение: „За проверка и заверка на Годишния финансов отчет на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 1“ АД СИЦ за 2010 г. ОСА избира регистрирания одитор, препоръчан от Одитния комитет - “Делойт Одит” ООД (гр. София)“.



Предложение на Съвета на директорите на "И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 1" АДСИЦ за решение по т. 12 от дневния ред на редовното Общо събрание на акционерите, насрочено за 25 май 2010 година

По т.12 от дневния ред:

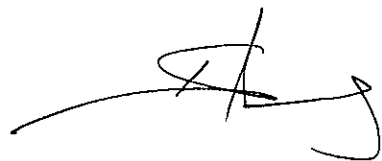
Приемане на решение за продажба на недвижими имоти, собственост на "И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 1" АДСИЦ, на лица извън кръга на *заинтересуваните лица* по смисъла на чл.114, ал.5 от ЗППЦК, при цена и др. условия съгласно предложението на Съвета на директорите, включено в материалите по дневния ред

Проект за решение: „Съгласно член 30, т.14 от Устава на дружеството Общото събрание на акционерите приема решение за продажба на недвижими имоти, собственост на "И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 1" АДСИЦ, а именно:

**А/ НЕДВИЖИМ ИМОТ**, находящ се в гр.София, Столична Община, район "Искър", представляващ съгласно документ за собственост: **УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ XV-771, 935, 977, 981, 1162, 1284** /петнадесети за имоти седемстотин седемдесет и първи, деветстотин тридесет и пети, деветстотин седемдесет и седми, деветстотин осемдесети и първи, хиляда сто шестдесет и втори, и хиляда двеста осемдесет и четвърти /, отреден за хипермаркет и паркинг, целият урегулиран поземлен имот с площ по документ за собственост от 18 246 /осемнадесет хиляди двеста четиридесет и шест/ кв.м., при граници по документ за собственост: УПИ XVII-172, УПИ III-за районен подцентър, ул. Обиколна, УПИ XVIII-1141, поземлен имот № 934, поземлен имот № 180, поземлен имот № 181 и бул. Цариградско шосе, от кв. 9 /девети/ по плана на гр. София, местността "Дружба" 2ч. /втора част/, **ЗАЕДНО с построената** в същия УПИ и въведена в експлоатация съгласно *Разрешение за ползване No.СТ-12-341 от 26.08.2004г. на ДНСК СГРАДА с административно-обслужваща, търговска и складово-техническа зона, представляваща ХИПЕРМАРКЕТ "ПРАКТИКЕР"*, находяща се в гр.София, Столична Община, район "Искър", с административен адрес: бул."Цариградско шосе" No.323, с разгънатата застроена площ от 8279 /осем хиляди двеста седемдесет и девет/ кв.м., **ЗАЕДНО с прилежащия ПАРКИНГ.**

*За район „Искър“ е открита процедура за създаване на кадастрална карта и кадастрални регистри, като след влизане в сила на кадастралната карта и кадастралните регистри е възможно описанието и площта на имота да се различават от това описание.*

**Б/ НЕДВИЖИМ ИМОТ**, находящ се в гр.София, гр. София, Столична Община, район „Студентски“, представляващ: **УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ X-2185,1650** /десети за имоти две хиляди сто осемдесет и пети и хиляди шестстотин и петдесети/, с площ съгласно документ за собственост 2650 /две хиляди шестстотин и петдесет/ кв.м., при граници посочени по документа за собственост: улица, УПИ XVII-2503, общ. УПИ XVI-2503, общ., УПИ XV-2503, общ., УПИ XIX – за озеленяване, от кв. За /трети буква а/ по плана на гр. София, местността „Младост 1 /едно/“ – парк „Въртопо“, **ЗАЕДНО с построената** в същия УПИ **СГРАДА ЗА ТЪРГОВСКИ ЦЕНТЪР „ОРИФЛЕЙМ“**, състояща се от сутерен, партер и два етаж, находяща се в гр. София, Столична Община, район „Студентски“, с административен адрес: бул. „Г. М. Димитров“ №1 /едно/, въведена в експлоатация с Удостоверение за въвеждане в експлоатация на строеж №400/08.11.2004г., издадено от Дирекция „Контрол по Строителството“ СО, с разгънатата застроена площ от 2140.40 /две хиляди сто и четиридесет цяло и четиридесет стотни/ кв.м., **ЗАЕДНО с прилежащия ПАРКИНГ.**



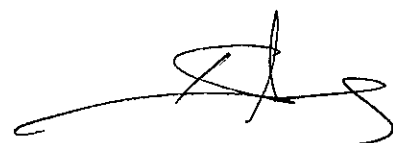
*За район „Студентски град“ е открита процедура за създаване на кадастрална карта и кадастрални регистри, като след влизане в сила на кадастралната карта и кадастралните регистри е възможно описанието и площта на имота да се различават от това описание.*

Продажбите на описаните в буква „А“ и буква „Б“ по-горе недвижими имоти, собственост на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 1“ АДСИЦ, да бъдат извършени при следните основни параметри:

- 1) Купувачите на недвижимите имоти да бъдат лица извън кръга на *заинтересуваните лица* по смисъла на чл.114, ал.5 от ЗППЦК;
- 2) Преди продажбата на всеки един от гореописаните в буква „А“ и буква „Б“ недвижими имоти, “И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 1“ АДСИЦ възлага на един или повече експерти с квалификация и опит в тази област оценяването на същите имоти. Всяка една от оценките следва да бъде изготвена не по-рано от 3 (три) месеца преди продажбата на съответния недвижим имот.
- 3) Продажната цена на недвижимия имот, описан подробно в буква „А“ по-горе, да бъде определена при спазване на следните кумулативни условия:
  - а) продажната цена не може да бъде с повече от 5% (пет на сто) по-ниска от оценката на недвижимия имот, описан в буква „А“ по-горе, изготвена по реда на т.2 по-горе и Закона за дружествата със специална инвестиционна цел; и
  - б) продажната цена не може да бъде по-ниска от 7 700 000 (седем милиона и седемстотин хиляди) евро.
- 4) Продажната цена на недвижимия имот, описан подробно в буква „Б“ по-горе, да бъде определена при спазване на следните кумулативни условия:
  - а) продажната цена не може да бъде с повече от 5% (пет на сто) по-ниска от оценката на недвижимия имот, описан в буква „Б“ по-горе, изготвена по реда на т.2 по-горе и Закона за дружествата със специална инвестиционна цел; и
  - б) продажната цена не може да бъде по-ниска от 2 300 000 (два милиона и триста хиляди) евро.

Общото събрание на акционерите **ОВЛАСТЯВА** Съвета на директорите на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 1“ АДСИЦ да определи лицата – купувачи на гореописаните недвижими имоти и конкретните продажни цени за последните, както и останалите условия и срокове на сделките, в това число начина на изплащане на продажната цена, при спазване на посочените по-горе параметри.

Общото събрание на акционерите **ОВЛАСТЯВА** Изпълнителния директор на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 1“ АДСИЦ да предприеме необходимите действия във връзка с продажбата на недвижимите имоти, собственост на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 1“ АДСИЦ, включително, но не само да възложи на един или повече експерти с квалификация и опит в тази област оценяването на недвижимите имоти, да подпише предварителен договор и/или нотариален акт за покупко-продажба, декларации, договори за откриване на специални банкови сметки за изплащане на цената и др. документи във връзка с продажбата на имотите.”



### Мотиви за предлаганото решение:

На основание чл.114, ал.8 във връзка с ал.9 от ЗППЦК, посочените по-горе сделки за продажба на недвижими имоти ще бъдат извършени при осъществяване на обичайната търговска дейност на "И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 1" АД СИЦ, поради което ал.1 на чл.114 от ЗППЦК не следва да се прилага.

Горепосоченото предложение на Съвета на директорите за решение по тази точка от дневния ред е във връзка с изискването на чл. 30, т.14 от Устава на дружеството, а именно Общото събрание на акционерите да взема решения за продажба или други форми на отчуждаване на недвижимите имоти, собственост на дружеството.

Основният мотив за предлаганото решение е "И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 1" АД СИЦ да получи повече гъвкавост за продажба на собствените на дружеството недвижими имоти в настоящата пазарна ситуация, която се характеризира със затруднена ликвидност и вероятност последната да продължи през следващите 2-3 години. В същото време предлаганото решение дава сигурност, че ако имотите бъдат продадени в рамките на това решение, акционерите ще получат значителна премия над настоящата цена на акциите.

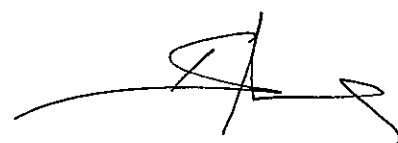
Минималната продажна цена съгласно таблицата по-долу е приблизително равна на наемите за 10 години напред, които всеки от имотите генерира, което би осигурило доходност от порядъка на 8-8.5% за потенциалните купувачи.

	Предложена минимална продажна цена (в хил. Евро)	Годишен приход от наеми към продажна цена*	Нетен годишен приход от наеми към продажна цена при 15% оперативни разходи**
Хипермаркет Практикер, бул. Цариградско шосе, София	7,700	9.97%	8.48%
Дистрибуционен ц-р, Орифлейм бул. Г.М.Димитров, София	2,300	9.83%	8.35%
Общо	10,000		

\*На база получени годишни наеми за 2009г.

\*\*Включват разходи по поддръжка и управление на имота, данъци и застраховки и пр.

От таблицата по-долу е видно, че предложената минимална продажна цена би осигурила над 50% премия на акционерите, ако дружеството продаде имотите си при тези параметри.



Ликвидационен дял на акция, ако имотите на И Ар Джи Капитал-1 бяха продадени на 31.12.2009 по предложената минимална цена и дружеството бе ликвидирано към същата дата

В хиляди лева

Парични средства и вземания	1,225
Постъпления от продажба на имоти	19,558
Възнаграждение на Serdika Capital Advisors LLC съгласно договор*	1,966
Общо пасиви	6,575
Нетна стойност на активите	12,242
Брой акции (хил.)	3,000
Ликвидационен дял на акция, в лева	4.08

\*20% от надвишението на продажната цена над балансовата стойност на имотите

Последна сделка на БФБ-София (30.03.10)	2.70
Премия ликвидационен дял на акция спрямо цена на последна сделка (%)	51%

