

**МЕЖДИНЕН ОТЧЕТ ЗА УПРАВЛЕНИЕ ДЕЙНОСТТА НА АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВОТО СЪС  
СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ  
„И АР ДЖИ КАПИТАЛ-1”  
ЗА ПЕРИОДА 01.01. - 31.12.2010г.**

24 Януари 2011г.

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

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

На този етап Дружеството не планира други увеличения на капитала или придобиване на нови недвижими имоти. Дружеството изпълнява задълженията си по договорите, по които е страна.

#### **ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА**

На 25 май 2010г. се проведе редовното годишно общо събрание на акционерите на Дружеството, на което бе взето решение за разпределяне на 642 хиляди лева от финансовия резултат към 31 декември 2009г. като дивидент на акционерите. В резултат на това, през месец юни 2010г. Дружеството изплати 0.214 лева брутен дивидент на акция.

На проведеното на 25 май 2010г. редовно годишно общо събрание на акционерите на Дружество бяха взети следните решения:

- Български-Американски Пропърти Мениджмънт ЕООД („БАПМ”) се освобождава от длъжността член на Съвета на директорите и се избира нов член на Съвета на директорите с мандат 5 година – Костадин Тодоров Петков;
- срокът на съществуване на Дружеството се удължава до 31 декември 2017г.;
- функциите на Одитния комитет да се осъществяват от членовете на Съвета на директорите на Дружеството като членовете на Одитния комитет се избират за срок до 31 декември 2017г.;
- решение за продажба на недвижимите имоти, собственост на Дружеството, при основни параметри, описани в Протокола от събранието, в т.ч. минимална цена, общо за двата имота на Дружеството, в размер на 10 милиона евро.

През периода 01 януари – 31 декември 2010г. Дружеството не е придобивало нови имоти. Имотите на Дружеството са 100% отдадени под наем. През същия период Дружеството не е извършвало съществени ремонти и подобрения на притежаваните имоти и е обслужвало в срок задълженията си.

На 31 Август 2010г. Дружеството подписа предварителен договор за продажба на инвестиционните си имоти, като с подписания през Октомври 2010г. анекс отпадна евентуалната продажба на търговски център „Орифлейм”. Сключването на окончателния договор за продажба зависи от множество условия, включително провеждане на дю дилидженс от страна на купувача и др. Договорената цена за хипермаркет „Практикер” е в размер на 10,000,000 евро, без ДДС, като свързаните със сделката данъци и такси се поемат от купувача.



Ако всички необходими условия са изпълнени и се подпише окончателен договор, окончателното плащане на цената следва да се извърши в срок от 2 месеца, считано от датата на подписване на окончателния договор.

Следната информация представя кратки коментари на най-важните аспекти от дейността на Дружеството през периода 01 януари – 31 декември 2010г.:

### **1. Ликвидност**

Към 31 декември 2010г. съотношението пари и парични еквиваленти към текущи задължения е 0.27,.

Дружеството разполага с достатъчно добра ликвидност и вярваме, това ще продължи да е така и напред. В дейността на Дружеството приходите от наеми надхвърлят текущите му задължения към кредиторите. Вътрешните източници на ликвидност са месечните наеми, които Дружеството получава от „Практикер“ ЕООД и „Орифлейм – България“ ЕООД. Очакваните постъпления при евентуална продажба на имотите на Дружеството ще надхвърлят задълженията по кредитите използвани за финансиране им. Дружеството не смята за нужно да привлича допълнително финансиране на този етап.

### **2. Капиталови ресурси**

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

Считаме, че печалбата на Дружеството е висока, което от своя страна предполага, че ако бизнесът на Дружеството се развива по план то няма да се нуждае от допълнителен капитал. Към 31 декември 2010г. съотношението собствен капитал към общо активи е 41.24% в сравнение с 39.97% към 31 декември 2009г.

### **3. Оперативни резултати**

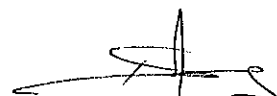
Печалбата на Дружеството за периода 01 януари – 31 декември 2010г възлиза на 1,111 хиляди лева (0.370 лева за акция), спрямо 712 хиляди лева (0.237 лева за акция) за същия период на миналата година, като в това не се включват печалби или загуби от преоценка на активи или пасиви. Печалбата е положителната разлика между приходите (най-вече от получени наеми) и разходите (най-вече за амортизация и оперативни разходи).

Приходите от наеми за периода 01 януари – 31 декември 2010г. възлизат на 2,176 хиляди лева спрямо 2,137 хиляди лева за периода 01 януари – 31 декември 2009г. 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.

През месец август 2010г. АС отсъди спора в полза на Дружеството. Съответно, Практикер ЕООД заплати дължимото към 31 декември 2009г. увеличение на наем, съгласно клаузата за индексация на наема, заедно със законната лихва за забава. На база на съдебното решение, Дружеството сторнира направената обезценка на вземането за наем в размер на 193 хиляди лева. Сумата е отразена в отчета на Дружеството като намаление на оперативните разходи.

Разходите за амортизация и оперативните разходи за периода са съответно 452 хиляди лева и 362 хиляди лева спрямо 452 хиляди лева и 652 хиляди лева за същия период на миналата година.

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



На 31 август 2010г. Дружеството подписа предварителен договор за продажба на имотите си като с подписания през Октомври 2010г. анекс отпадна евентуалната продажба на търговски център „Орифлейм“. Сключването на окончателния договор за продажба на имотите зависи от множество условия и провеждане на дю дилидженс от страна на купувача (виж Раздел „Прегледна дейността“ по-горе).

Няма важни събития, настъпили след 31 декември 2010г., които биха могли да имат негативен ефект върху финансовите и оперативни резултати на Дружеството.

#### 4. Основни рискове и несигурности

От края на 2008г. се наблюдават определени промени в икономическите тенденции и рисковете, които биха могли да повлияят неблагоприятно на финансовото състояние на Дружеството и на резултатите му. Именно, в следствие на глобалната финансова криза се наблюдава свиване на банковото кредитиране и намаляване на икономическата активност, което доведе до свиване на потреблението. Това от своя страна би могло да се отрази негативно на финансовото състояние на наемателите на Дружеството.

Освен това, продължаващата стагнация в сектора на недвижимите имоти би могла да доведе до допълнителен спад на цените на определени класове недвижими имоти, в това число и на такива притежавани от Дружеството

#### СКЛЮЧЕНИ ГОЛЕМИ СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

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

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

Балансите по сделки със свързани лица, сключени от Дружеството във връзка с обичайната му търговска дейност, и съответните разходи и приходи към 31 декември 2010г, изразени в хил.лв., са както следва:

Свързани лица	31.12.2010
Задължение към Сердика Кепитъл Адвайзърс ("СКА") *	333
Възнаграждение на СКА*	396
Такса за обслужващо дружество - БАПМ	70
Възнаграждения на членовете на Съвета на директорите - БАПМ	2


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

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

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

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

#### ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЧЕТВЪРТТО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2010 Г.



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

През отчетния период не са извършвани промени в счетоводната политика;

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

Дружеството принадлежи на икономическата група на Българо-Американски Инвестиционен Фонд ("БАИФ"). През четвъртото тримесечие на 2010г. в икономическата група на емитента не са настъпили промени.

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

През отчетния период не са извършвани организационни промени.

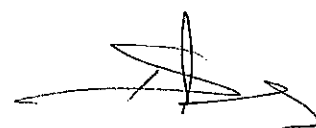
г) Становище на управителния орган относно възможностите за реализация на публикувани прогнози за резултатите от текущата финансова година, като се отчитат резултатите от текущото тримесечие, както и информация за факторите и обстоятелствата, които ще повлияят на постигането на прогнозните резултати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

Дружеството не публикува прогнозни резултати.

д) Данни за лицата, притежаващи пряко и непряко най-малко 5 на сто от гласовете в общото събрание към 31.12.2010 г. и промените в притежаваните от лицата гласове от 30.09.2010 г.

Според книгата на акционерите, която се води от „Централен депозитар“ АД към 31.12.2010г. акционерите на Дружеството, притежаващи пряко и/или непряко (по чл. 146 от ЗППЦК) 5 или повече от 5 на сто от акциите с право на глас на Дружеството, са както следва:

Акционер	Адрес	Брой акции към 31.12.10	% от гласовете в ОС към 31.12.10	Брой акции към 30.09.10	% от гласовете в ОС към 30.09.10
Българо-американски инвестиционен фонд (БАИФ)	София, ул. Шипка 3	1 109 839	36,99%	1 109 839	36,99%
Българо американска кредитна банка АД	София, ул. Кракра 16	299 700	9,99%	299 700	9,99%
Франк Луис Бауър	34 Уест Арми Трайъл, Уейн, Илинойс 60184	277 285	9,24%	277 285	9,24%
Майкъл Дейвид Хънсбъргър	14-15 Хемтън Съркъл, Гошен, Индиана 46526	175 000	5,83%	175 000	5,83%
ДПФ Алианс България	София, ул. Дамян Груев/ген Хр. Миха 42	156 242	5,21%	178 321	5,17%



е) Данни за акциите, притежавани от управителните и контролни органи на емитента към 31.12.2010г., както и промените, настъпили от 30.09.2010г. за всяко лице поотделно.

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

Име	Член на управителен или контролен орган	Брой акции към 31.12.10	% от гласовете в ОС към 31.12.10	Брой акции към 30.09.10	% от гласовете в ОС към 30.09.10
Костадин Петков	Член на СД	50 000	1,67%	50 000	1,67%
Боян Икономов	Член на СД	25 000	0,83%	25 000	0,83%

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

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

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

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

  
.....  
Боян Икономов  
Изпълнителен директор