

**И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 2 АД СИЦ**

ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ,  
ИЗГОТВЕНИ В СЪОТВЕТСТВИЕ С  
МЕЖДУНАРОДНИТЕ СТАНДАРТИ  
ЗА ФИНАНСОВО ОТЧИТАНЕ  
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2010г.

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



**ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА**

**ЗА 2010**



# ГОДИШЕН ДОКЛАД НА РЪКОВОДСТВОТО ЗА ДЕЙНОСТТА НА АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 2 ЗА 2010г.

23 Февруари 2011г.

„И Ар Джи Капитал – 2“ АДСИЦ („Дружеството“ или „И Ар Джи – 2“) е българско акционерно дружество със специална инвестиционна цел, чиято дейност е регламентирана от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ) и подзаконовите нормативни актове по приложението му. Дружеството набира средства чрез издаване на ценни книжа и инвестира набраните средства в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти).

През 2005г. И Ар Джи - 2 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“) за дружество със специална инвестиционна цел. През 2006г. Дружеството увеличи капитала си с 50%. Броят на акциите на Дружеството бе увеличен от 2,300,000 на 3,450,000, с номинална стойност 1 лев всяка. В резултат на увеличението И Ар Джи - 2 получи постъпления общо за 3,562 хиляди лева, от които 1,262 хиляди лева от продажба на 1,150,000 права, срещу които бяха записани 1,150,000 акции на емисионна цена 2.00 лева всяка.

От лицензирането си като публично дружество, И Ар Джи - 2 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

Съгласно решение на редовното годишно Общо събрание на акционерите (ОСА), И Ар Джи - 2 разпредели под формата на дивиденди 90.27% от печалбата си за 2009г. Брутният дивидент за акция за 2009г. (изплатен през 2010г.) възлиза на 0.242 лева. Изплатените дивиденди са в размер на 835 хиляди лева.

Освен това ОСА за 2009г., проведено през май 2010г., реши срокът на съществуване на Дружеството да бъде удължен с 6 години, до 31 декември 2018г. и одобри съответната промяна в устава на И Ар Джи-2. ОСА също взе решение за продажбата на имотите на Дружеството на незаинтересовани лица по чл. 114 ал. 5 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и при минимална цена от 6.5 милиона евро за Хипермаркет „Практикер“, гр. Варна и 6.7 милиона евро за Супермаркет Пикадили, гр. Варна. Решенията на ОСА са представени в материалите към дневния ред (достъпни на интернет страницата на Дружеството [http://ergcapital-2.bg/files/prospectus/file\\_24\\_bg.pdf](http://ergcapital-2.bg/files/prospectus/file_24_bg.pdf)).

В изпълнение на горното решение, на 31 август 2010г. Дружеството подписа предварителен договор за продажба на имотите си на компания, инвестираща в недвижими имоти. Договорената цена за Хипермаркет „Практикер“, гр. Варна е 8,000,000 евро, без ДДС, а за Магазин „Пикадили“, гр. Варна – 6,700,000 евро, без ДДС. Местните данъци и такси, свързани със сделката са за сметка на купувача.

Сключването на окончателния договор за продажба на двата имота зависи от множество условия, включително успешно приключване на финансово-правен анализ и осигуряване на банково финансиране от купувача, както и спазване от страна на купувача и продавача на условията по предварителния договор. Дружеството очаква да сключи окончателния договор до края на март 2011г. Ако всички условия на предварителния договор са изпълнени и окончателен договор бъде сключен, Дружеството ще получи продажната цена до два месеца след датата на окончателния договор.

По-долу представяме кратки коментари на най-важните аспекти от дейността на Дружеството през 2010г.:

## 1. Ликвидност

Към 31 декември 2010г. съотношението пари и парични еквиваленти към текущи задължения е 0.63, което показва, че ликвидността на Дружеството е обезпечена.

Дружеството разполага с достатъчно добра ликвидност и вярваме, че това ще продължи да е така и занапред. В рамките на обичайната дейност на Дружеството, приходите от наеми надхвърлят текущите му задължения към кредиторите. Основните вътрешни източници на ликвидност са месечните наеми, които Дружеството получава от „Практикер“ ЕООД и „Пикадили“ ЕАД. И Ар Джи - 2 не планира 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. И Ар Джи – 2 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 и ако бизнесът на Дружеството се развива по план то няма да се нуждае от допълнителен капитал. Към 31 декември 2010г. съотношението общо собствен капитал към общо пасиви е 59.00% в сравнение с 55.10% към 31 декември 2009г.

Коефициенти за рентабилност*	2010	2009
Печалба за годината/ Продажби	37.47%	35.60%
Възвръщаемост на капитала	18.01%	16.45%
Печалба за годината / Общо пасиви	10.63%	9.06%
Възвръщаемост на активите	6.68%	5.84%

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

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

а) Дял на имотите, отдадени под наем: 100%

Всички имоти, притежавани и секюритизирани от И Ар Джи -2 са отдадени под наем.

б) Покупка или продажба на нови активи

През 2010г. и до датата на този отчет не са купувани или продавани активи на стойност, надвишаваща 5% от Общо активи на Дружеството. Дружеството е страна по предварителен договор за продажбата на Хипермаркет „Практикер“, гр. Варна и Магазин „Пикадили“, гр. Варна, описан по-горе в раздел „Преглед на дейността“.

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

През 2010г. И Ар Джи – 2 не е извършвало ново строителство, ремонти или съществени подобрения на имотите. Дружеството е извършило разходи за поддръжката на имотите в размер на 109 хиляди лева, или по-малко от 6.2% от Общата сума на разходите.

д) Дял на неплатените наеми

За периода 01 януари – 31 декември 2010г., Дружеството е получило 100% от дължимите наеми за всички имоти съгласно договорите за наем, по които е страна.

#### **4. Оперативни резултати**

Печалбата за годината на Дружеството за 2010г. възлиза на 1,026 хиляди лева (или 0.2974 лева за акция), в сравнение 925 хиляди лева (или 0.2681 лева за акция) за 2009г., като в това не се включват печалби или загуби от преценка на активи или пасиви. Печалбата за годината е резултат от превишението на приходите (най-вече от получени наеми) над разходите (най-вече оперативни и за амортизация). Приходите от наеми възлизат на 2,738 хиляди лева или 98%-от Общата сума на приходите. Оперативните разходи и разходите за амортизация са съответно 737 хиляди лева и 531 хиляди лева или 42% и 30% от Общата сума на разходите.

Съгласно ЗДСИЦ Дружеството ще разпредели най-малко 90% от печалбата за година 2010 под формата на дивиденди, които възлизат на най-малко 923 хиляди лева или 0.2676 лева брутен дивидент на акция.

През 2010г. Дружеството не е придобивало или продавало активи на значителна стойност, нито е увеличавало или намалявало значително задълженията си. Дружеството сключи предварителен договор за продажба на имотите си описан в раздел „Преглед на дейността“ по-горе.

#### **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 - 2 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 2010г. в сектора на недвижимите имоти в България се наблюдава продължаващо влошаване, като се очаква тази тенденция да продължи поне до първата половина на 2011г. 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 2010г., които биха могли да имат съществен ефект върху финансовите и оперативни резултати на Дружеството.

## **7. Очаквано развитие и планове за 2011г.**

На този етап Дружеството няма планове за допълнително увеличение на капитала или придобиване на нови имоти.

Към датата на този документ Дружеството и купувачът са в процес на изпълнение на условията по предварителния договор за продажбата на Хипермаркет „Практикер“, гр. Варна и Магазин „Пикадили“, гр. Варна, описан в раздел „Преглед на дейността“ по-горе. Ако всички условия са изпълнени, Дружеството очаква да финализира продажбата към края на март 2011г.

Дружеството не възнамерява да наема нови служители.

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

И Ар Джи – 2 развива дейността си в сектора за недвижими имоти и не се занимава с научноизследователска и развойна дейност.

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

Дружеството не е издавало нови ценни книжа (облигации или акции) през 2010г. и не е вземало нови кредити. Информация за съществуващите кредити на И Ар Джи – 2 и лихвеният суап е оповестена в Пояснение 7 към Финансовите отчети.

## **10. Клонове**

И Ар Джи – 2 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. (б) от Закона за публично предлагане на ценни книжа („ЗППЦК“). Следователно, съгласно закона, И Ар Джи - 2 не може да изкупува и да притежава собствени акции и Дружеството никога не е търгувало със собствени акции.

## **КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ**

През 2010г. 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 2010г., емитираният и в обръщение акционерен капитал на Дружеството е в размер на 3,450 хиляди лева, разпределен в 3,450,000 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 2010г.



Всички акции от капитала на Дружеството 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 И Ар Джи – 2 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 (хил. лева)
31 декември 2009г.	3,450,000	3,450
31 декември 2010г.	3,450,000	3,450

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

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

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

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

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

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

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

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

Към 31 декември 2010г.

Акционер	Брой акции	% от капитала
Българо-Американски Инвестиционен Фонд (БАИФ)	1,268,450	36.767%
Българо-Американска Кредитна Банка	344,650	9.990%
Франк Луис Бауър	324,637	9.410%
УПФ Доверие	241,465	6.999%
Майкъл Дейвид Хънсбъргър	178,500	5.174%
Стоян Николов Динчийски (директно и чрез Фен Консулт ЕООД)	178,321	5.169%

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

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

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

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

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

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

През 2010г. членовете на Съвета на директорите („СД“) получиха от И Ар Джи - 2 брутно възнаграждение от общо 18,000 лева въз основа на решения на ОСА. Според тези решения, всеки член на СД получава брутно възнаграждение в размер на 500 лева месечно. Освен тези плащания, Дружеството не е правило други плащания под каквато и да е форма на членовете на СД.

### 6. Служители и директори като акционери

Членовете на Съвета на директорите на Дружеството и техните представители притежават акции, представляващи 0.47% от капитала към 31 декември 2010г. Единственият служител на Дружеството не притежава негови акции. Всеки директор и служител, ако е акционер, упражнява самостоятелно правото си на глас и на Дружеството не е известно да съществува система, налагаща ограничения или контрол върху упражняването на право на глас (точка 5, Приложение 11 към Наредба № 2 на КФН).

Доколкото е известно на Дружеството, няма ограничения, които да забраняват на директорите или служителите да упражняват правото си на глас. Всеки акционер упражнява правото си на глас, а също може да упълномочи трето лице да гласува от негово име. Доколкото е известно на Дружеството, акциите, притежавани от директорите на Дружеството не са заповорирани или блокирани. Таблицата по-долу представя информация за сделки на директорите и/или на техните представители с акции на Дружеството през 2010г.

Директор	Притежавани акции към 31 Декември 2009г.	Нетни покупки (продажби) на акции на Дружеството	Притежавани акции към 31 Декември 2010г.
Красен Станчев	0	0	0
Емилия Карадочева	9,310	0	9,310
Преслав Ентърпрайс ЕООД*	0	0	0
Венета Илиева*	6,900	0	6,900

\*Годишното ОСА за 2009г. освободи като член на СД Преслав Ентърпрайс ЕООД, представлявано от Венета Илиева по чл. 234, ал. 1 от ТЗ и назначи Венета Илиева за член на СД за срок от 5 години. Тази промяна влезе в сила от датата на вписването в Търговски регистър на 16 юни 2010г.

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 към датата на настоящия отчет

##### 7.1. Красен Станчев

7.1.1. Не участва в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник

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

- „Европартньори“ ООД, София
- „КС2“ ЕООД.

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

- Председател на Управителния съвет на „Института за пазарна икономика“
- Член на Управителния съвет на Българската търговско-промишлена палата
- Член на Управителния съвет на сдружение „Инициатива за глобална България“
- Член на Управителния съвет на сдружение „Природа назаем“
- Член на Управителния съвет на сдружение „Екогласност“
- Член на Управителния съвет на Българска асоциация на консултантите по европейски програми

##### 7.2. Емилия Карадочева

7.2.1. Не участва в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник

7.2.2. Притежава повече от 25% от капитала на следното дружество:

- Притежава 100% от капитала на ЕК Адвайзър ЕООД

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

- Управител на Средец Ентърпрайс ЕООД, София
- Управител на Преслав Ентърпрайс ЕООД, София

##### 7.3. Венета Илиева

7.3.1. Не участва в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник

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

- Притежава 100% от капитала на Би Ар Кей Солюшънс ЕООД
- Притежава 50% от капитала на Клуб 50 Плюс АД
- Притежава 35% от капитала на Гела ООД – в ликвидация

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

- Управител на Би Ар Кей Солюшънс ЕООД

- Изпълнителен директор на Клуб 50 Плюс АД
- Член на борда на Българската Си Еф Ей Асоциация
- Член на борда на Българската асоциация на директорите за връзки с инвеститорите

#### **8. Конфликти на интереси**

През 2010г. никой от Директорите не е сключвал договори с Дружеството извън обичайната му дейност и при условия, които се отклоняват от пазарните.

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

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

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

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

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

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

##### **Съвет на директорите**

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

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

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

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

член на Съвета, като даде писмено предизвестие, адресирано до Дружеството.

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

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

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

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

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

Основните правомощия на Съвета на директорите са следните:

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

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

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

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

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

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

Доколкото е известно на Дружеството няма споразумения между Дружеството и директорите или служителите му, според които да се изплаща 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 - 2 е отдаване под наем на имотите, които притежава.

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

През 2010г. 98% от приходите на Дружеството са от наеми. Другият източник на приходи е от лихви – 2%. Двата имота, притежавани от И Ар Джи – 2, се намират във Варна. Дружеството не развива дейност в други райони.

Приходите от наеми с източник двама от четиримата наемателя – Практикер ЕООД и Пикадили ЕАД съставляват съответно 50% и 48% от общата сума на приходите от наем. Другите наематели са Мобилтел ЕАД и Българо-Американска Кредитна Банка АД (БАКБ). Всички наематели не са свързани с Дружеството лица.

През 2010г. 24% от разходите представляват възнаграждение към Сердика Кепитъл Адвайзърс с място на стопанска дейност в Република България (СКА). СКА е свързано с Дружеството лице и получава възнаграждението си на база на договор, одобрен от Учредителното събрание на акционерите, проведено на 25 май 2005г.

През 2010г. лихвените плащания към УниКредит Булбанк съставляват 28% 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.

##### 3. Големи сделки или сделки от съществено значение за дейността през 2010г.

Освен сключването на предварителния договор, описан в раздел „Преглед на дейността“ по-горе, Дружеството не е сключило големи или съществени за дейността си сделки през 2010г.

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 2010г. Дружеството няма дъщерни дружества.

През 2010г. Дружеството не е сключвало договори със свързани лица извън обичайната си дейност или при условия, различни от пазарните. Задълженията и вземанията по сделки със свързани лица и съответните разходи и приходи са оповестени в Пояснение 12 към Финансовите отчети.

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

През 2010г. няма необичайни събития, които да имат съществено влияние върху дейността на Дружеството и финансовите му резултати и показатели.

6. **Задбалансови активи и пасиви**

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

7. **Дялови участия и инвестиции**

И Ар Джи – 2 не притежава акции или дялове от други дружества.

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

През 2010г. Дружеството не е получавало нови кредити, не е издавало гаранции и не е поемало други съществени задължения.

И Ар Джи – 2 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 – 2 не може да предоставя кредити на трети лица и през 2010г. Дружеството не е сключвало такива сделки.

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

И Ар Джи – 2 не е издавало ценни книжа през 2010г.

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

И Ар Джи – 2 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 – 2 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 – 2 не планира придобиването на нови активи или извършването на други значителни капиталови разходи през 2011г. Разходите, нужни за поддръжка на имотите на Дружеството ще бъдат финансирани с вътрешни източници.

И Ар Джи – 2 не планира издаване на ценни книжа или вземането на нови кредити през 2011г.

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

Не са правени промени в принципите на управление на И Ар Джи – 2. БАИФ е основният акционер с 37% от акциите на Дружеството. Дружеството няма икономическа група.

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

И Ар Джи – 2 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 Годишното общо събрание на акционерите за 2009г. Преслав Ентърпрайс ЕООД беше освободено като член на Съвета на директорите на Дружеството и на негово място бе избрана Венета Илиева.

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

Членовете на Съвета на директорите са получили брутно възнаграждение от И Ар Джи – 2 за 2010г. в размер на 18,000 лева.

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

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

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

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



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

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


**21. Директор за връзки с инвеститорите**

Виктория Вълчанова  
Ул. „Шипка“ № 3  
София, 1504

Тел.: +359 2 9658 342  
Факс: +359 2 9445 010  
e-mail: [ergcapital2@baefinvest.com](mailto:ergcapital2@baefinvest.com)  
[www.ergcapital-2.bg](http://www.ergcapital-2.bg)

**ПРОМЕНИ В ЦЕНАТА НА АКЦИИТЕ**

Според статистиката на БФБ-София АД ([infostock.bg](http://infostock.bg)) през 2010г., 31,058 акции на Дружеството на обща стойност 96.6 хиляди лева са изтъргувани по цени вариращи между 2.65 лв. и 4.20 лв. за 1 акция. Последната сделка на борсата за 2010г, бе сключена на 23 декември 2010г. за 80 акции на цена от 3.95 за 1 акция.

  
Венета Илиева  
Изпълнителен директор



**ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР И  
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ  
31 ДЕКЕМВРИ 2010**



## ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

### До акционерите на И АР ДЖИ Капитал 2 – АДСИЦ

#### Доклад върху финансовия отчет

Ние извършихме одит на приложения финансов отчет на И АР ДЖИ Капитал 2 – АДСИЦ ("Дружеството"), включващ отчет за финансовото състояние към 31 декември 2010, отчет за всеобхватния доход, отчет за промените в собствения капитал и отчет за паричните потоци за годината, приключваща на тази дата, както и обобщеното оповестяване на съществените счетоводни политики и другата пояснителна информация.

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

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

#### *Отговорност на одитора*

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

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

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

Делоит се отнася към едно или повече дружества - членове на Делоит Туш Томацу Лимитид, частно дружество с ограничена отговорност (private company limited by guarantee), регистрирано в Обединеното Кралство, 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 Лимитид и дружествата - членове, моля посетете [www.deloitte.com/bg/za\\_nas](http://www.deloitte.com/bg/za_nas).

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee and its network of member firms, each of which is a legally separate and independent entity. Please see [www.deloitte.com/bg/about](http://www.deloitte.com/bg/about) for a detailed description of the legal structure of Deloitte Touche Tohmatsu Limited and its member firms.

## Мнение

По наше мнение, финансовият отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2010, както и неговите финансови резултати от дейността и паричните потоци за годината, приключваща на тази дата, в съответствие с МСФО, одобрени от Европейския съюз.

## Обръщане на внимание

Без да изразяваме резерви, обръщаме внимание на следното:

- (а) 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. В допълнение, както е оповестено в бележка 13 към приложения финансов отчет, Дружеството е изложено на пазарен риск и риск от промяна в цените на недвижимите 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.
- (б) Приложеният финансов отчет е изготвен на базата на предположението, че Дружеството ще продължи дейността си като действащо предприятие. Както е оповестено в бележка 3 към приложения финансов отчет, през август 2010 Дружеството подписва предварителен договор с компания за недвижими имоти за продажба на имот. Финализирането на продажбата зависи от провеждането от купувача финансово-правен анализ и възможността му да осигури финансиране, както и от изпълнението на условия, заложи в договора, от страна на купувача и продавача. Сделката се очаква да бъде финализирана до края на март 2011. Ако сделката се осъществи, Общото събрание на акционерите ще трябва да вземе решение за бъдещето на Дружеството, с оглед на факта, че Уставът на Дружеството ограничава инвестирането само в рамките на този имот. Следователно, прилагането на принципа на действащото предприятие ще зависи от тези бъдещи събития.

## 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 2010, изготвен на база МСФО, одобрени от Европейския съюз. Отговорността за изготвянето на Годишния доклад за дейността на Дружеството от 23 февруари 2011, се носи от ръководството на Дружеството.

Deloitte Audit

Делойт Одит ООД

*Силвия Пенева*

Силвия Пенева  
Управител  
Регистриран одитор  
23 февруари 2011  
София



И АР ДЖИ Капитал – 2 АДСИЦ  
 ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД  
 ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2010г.

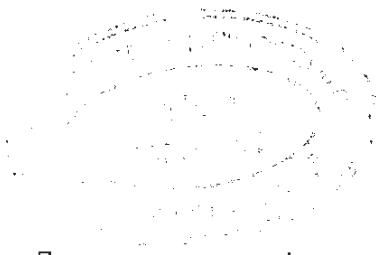
В хиляди лева, освен сумите на акция или ако не е указано друго


	Пояснения	2010	2009
Приходи от наем	3	2,738	2,598
Приходи от лихви		56	50
Разходи за амортизация	6	(531)	(532)
Оперативни разходи	4	(737)	(624)
Разходи за лихви		(500)	(567)
Печалба за годината		1,026	925
<b>Друг всеобхватен доход</b>			
Хеджиране на паричен поток	7	(26)	(172)
<b>Общо всеобхватен доход за годината</b>		<b>1,000</b>	<b>753</b>
<b>Доходи на акция – основни и с намалена стойност</b>	10	0.30	0.27

Тези финансови отчети са одобрени от Съвета на директорите на 23 Февруари 2011г.

  
 Венета Илиева  
 Изпълнителен Директор

  
 Елеонора Поповска  
 Старши Счетоводител



Одитор:  
  
 23.02.2011

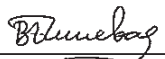


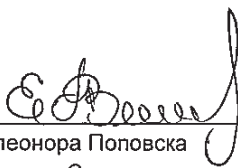
И АР ДЖИ Капитал - 2 АДСИЦ  
 ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ  
 КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2010г.


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

	Пояснения	2010	2009
<b>АКТИВИ</b>			
Парични средства и парични еквиваленти	5	1,388	1,319
Други вземания и разходи за бъдещи периоди		37	51
Инвестиционни имоти (нетно)	6	13,928	14,459
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>		<b>15,353</b>	<b>15,829</b>
<b>ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>			
<b>ПАСИВИ</b>			
Задължение за дивидент	11	923	832
Други задължения	8,12	322	402
Деривативни финансови инструменти	7	358	332
Банкови заеми	7	8,053	8,640
<b>Общо пасиви</b>		<b>9,656</b>	<b>10,206</b>
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>			
Основен капитал	9	3,450	3,450
Премии по емисии		2,412	2,412
Хедж резерв		(358)	(332)
Финансов резултат		193	93
<b>Общо собствен капитал</b>		<b>5,697</b>	<b>5,623</b>
<b>ОБЩО ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>		<b>15,353</b>	<b>15,829</b>

Тези финансови отчети са одобрени от Съвета на директорите на 23 Февруари 2011г.

  
 Венета Илиева  
 Изпълнителен Директор

  
 Елеонора Поповска  
 Старши Счетоводител

Одитор:  
  
 23.02.2011



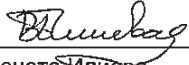



И АР ДЖИ Капитал – 2 АДСИЦ  
 ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ  
 ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2010г.

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

	Основен капитал	Премии по емисии	Хедж резерв	Финансов резултат	Сума
31 Декември 2008г.	3,450	2,412	(160)	90	5,792
Хеджиране на паричен поток	-	-	(172)	-	(172)
Печалба за годината	-	-	-	925	925
Дивидент	-	-	-	(922)	(922)
31 Декември 2009г.	3,450	2,412	(332)	93	5,623
Хеджиране на паричен поток	-	-	(26)	-	(26)
Печалба за годината	-	-	-	1,026	1,026
Дивидент	-	-	-	(926)	(926)
31 Декември 2010г.	<u>3,450</u>	<u>2,412</u>	<u>(358)</u>	<u>193</u>	<u>5,697</u>

Тези финансови отчети са одобрени от Съвета на директорите на 23 Февруари 2011г.

  
 Венета Илиева  
 Изпълнителен Директор

  
 Елеонора Поповска  
 Старши Счетоводител

Одитор:  
 Стефан  
 23.02.2011

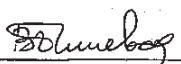


И АР ДЖИ Капитал – 2 АДСИЦ  
 ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИЯ ПОТОК  
 ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2010г.

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

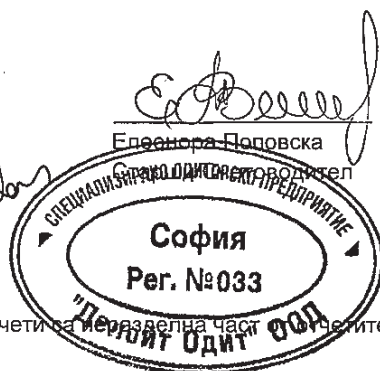
	Пояснения	2010	2009
<b>ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ</b>			
Печалба за годината		1,026	925
Корекции с цел приравняване на печалбата за годината към нетния паричен поток от оперативна дейност:			
Амортизация	6	531	532
Намаление (увеличение) на други вземания и разходи за бъдещи периоди		14	(15)
(Намаление) увеличение на други задължения	8,12	(80)	113
Нетен паричен поток от оперативна дейност		<u>1,491</u>	<u>1,555</u>
<b>ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ</b>			
Плащания по банкови заеми		(587)	(587)
Изплатен дивидент	11	(835)	(897)
Нетен паричен поток от финансова дейност		<u>(1,422)</u>	<u>(1,484)</u>
<b>НЕТНО УВЕЛИЧЕНИЕ НА ПАРИЧНИТЕ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИТЕ ЕКВИВАЛЕНТИ</b>			
		69	71
Парични средства и парични еквиваленти в началото на годината		<u>1,319</u>	<u>1,248</u>
Парични средства и парични еквиваленти в края на годината	5	<u>1,388</u>	<u>1,319</u>
Допълнителна информация за паричните потоци:			
Платена лихва		<u>500</u>	<u>567</u>

Тези финансови отчети са одобрени от Съвета на директорите на 23 Февруари 2011г.

  
 Венета Ильева  
 Изпълнителен Директор

Одитор:

С. Стефанов  
 23.02.2011



И АР ДЖИ Капитал – 2 АДСИЦ  
ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ  
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2010г.

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

**1 Организация и дейност**

И АР ДЖИ Капитал - 2 АДСИЦ ("Дружеството" или "И АР ДЖИ") е регистрирано на 9 Юни 2005г. като българско акционерно дружество със специална инвестиционна цел, което инвестира паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти. Основният акционер на Дружеството е Българо-Американски Инвестиционен Фонд ("БАИФ"), който по настоящем е собственик на 37% от капитала. На проведеното през Май 2010г. редовно годишно Общо Събрание на Акционерите е изменен Уставът на Дружеството, като срокът на съществуване на И Ар Джи е удължен до 31 Декември 2018г.

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. Български-Американски Пропърти Мениджмънт ЕООД ("БАПМ") е обслужващо дружество за И АР ДЖИ, а Сердика Кепитъл Адвайзърс с място на стопанска дейност в Република България ("СКА") е дружество, което консултира И АР ДЖИ при управлението на активите му.

На 22 Декември 2005г. Дружеството получи лиценз 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 2010г. с изключение на МСФО 9 Финансови инструменти, който използва един метод за определяне дали финансовият актив е оценен по амортизирана или по справедлива стойност, замествайки множеството различни правила в МСС 39, който не е приет от Комисията. Ръководството счита, че ако МСФО 9 Финансови инструменти бъде одобрен от Комисията, това не би оказало съществено влияние върху настоящите финансови отчети.

През 2010г. Дружеството прие всички нови и преработени МСФО от СМСС, одобрени от Комисията, които са в сила за 2010г. и които имат отношение към дейността на Дружеството. Прилагането на тези изменения и разяснения не доведе до промени в счетоводната политика на Дружеството.

Определени МСФО, изменения на МСФО и разяснения са приети от СМСС и КРМСФО към датата на финансовите отчети, но са в сила за годишни финансови периоди, започващи на или след 1 Януари 2011г. Дружеството не избра по-ранното прилагане на тези МСФО и изменения на МСФО.

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

И АР ДЖИ Капитал – 2 АДСИЦ  
ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ  
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2010г.

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

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 2010г.

#### **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.

#### **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.

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

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

Приходите от лихви и разходите за лихви за всички лихвоносни инструменти се признават в отчета за 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 следствие 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 във Варна, намиращи се на бул. Република № 55 и на бул. Владислав Варненчик № 268. Първият имот, с изключение на приземния етаж, е отдаден на лизинг на Практикер ЕООД с договор за оперативен лизинг, който изтича през Юни 2015г. Договорът за лизинг не може да бъде прекратен и е гарантиран от Praktiker Bau- und Heimwerkermärkte AG, дружество-майка за Практикер ЕООД. Договорът за лизинг включва опции да бъде удължен 3 пъти, веднъж за 8 години и два пъти за 6 години. Вторият имот, заедно с приземния етаж от първия имот, е отдаден на лизинг на Пикадили ЕАД с договор за оперативен лизинг, който изтича през Декември 2015г. Договорът за лизинг не може да бъде прекратен и е гарантиран с банкова гаранция за определен брой месечни наема. Договорът за лизинг включва опция да бъде удължен с още 10 години. Също така Дружеството отдава под наем рекламno съоръжение на Българо-Американска Кредитна Банка АД ("БАКБ") с лизингов договор, който през 2008г. е удължен до Декември 2013г. и част от паркинг зона на Мобилтел ЕАД с непрекъснат лизингов договор, който изтича през Януари 2016г.

През Август 2010г. Дружеството подписа предварителен договор с компания за недвижими имоти за продажба на горепосочените имоти, като част от сделка за продажба на имоти, собственост на дружества, свързани с И АР ДЖИ. Финализирането на сделката зависи от провеждания от купувача финансово-правен анализ и възможността му да осигури финансиране, както и от изпълнението на условия, заложиени в договора, от страна на купувача и продавачите. Сделката се очаква да бъде финализирана до края на Март 2011г. Ако сделката се осъществи, Общото Събрание на Акционерите ще трябва да вземе решение за бъдещето на Дружеството, с оглед на факта, че Уставът на Дружеството ограничава инвестирането само в рамките на тези имоти. Следователно, прилагането на принципа на действащото предприятие ще зависи от тези бъдещи събития.

И АР ДЖИ Капитал – 2 АДСИЦ  
ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ  
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2010г.

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

**4 Оперативни разходи**

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Професионални услуги	708	601
Възнаграждения на членовете на Съвета на директорите	18	11
Общи и административни разходи	11	12
Общо	<u>737</u>	<u>624</u>

**5 Парични средства и парични еквиваленти**

Към 31 Декември 2010г. и 2009г. парични средства и парични еквиваленти, съответно в размер на 411 лева и 598 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.	3,419	13,285	16,704
31 Декември 2009г.	3,419	13,285	16,704
31 Декември 2010г.	3,419	13,285	16,704
<i>Натрупана амортизация</i>			
31 Декември 2008г.	-	1,713	1,713
Разход за амортизация за през 2009г.	-	532	532
31 Декември 2009г.	-	2,245	2,245
Разход за амортизация за през 2010г.	-	531	531
31 Декември 2010г.	-	2,776	2,776
<i>Балансова стойност</i>			
31 Декември 2010г.	<u>3,419</u>	<u>10,509</u>	<u>13,928</u>
31 Декември 2009г.	<u>3,419</u>	<u>11,040</u>	<u>14,459</u>
31 Декември 2008г.	<u>3,419</u>	<u>11,572</u>	<u>14,991</u>

Справедливата стойност на инвестиционните имоти на база на резултата от изискваната годишна оценка (изготвена от независим оценител, който притежава призната и подходяща професионална квалификация) към 31 Декември 2010г. и 2009г., съответно е 28,610 лева и 28,401 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 – 2 АДСИЦ  
ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ  
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2010г.

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

	<u>2011</u>	<u>2012</u>	<u>Общо</u>
УниКредит Булбанк – Заем № 1	337	3,902	4,239
УниКредит Булбанк – Заем № 2	250	3,564	3,814
Общо	<u>587</u>	<u>7,466</u>	<u>8,053</u>

**Заеми от УниКредит Булбанк**

**Заем № 1**

На 15 Август 2005г. (впоследствие изменен и допълнен) Дружеството и Ейч Ви Би Банк Биохим (впоследствие УниКредит Булбанк) сключиха договор за заем с плаваща лихва (3 месечен EURIBOR + 3%, намалена на 3 месечен EURIBOR + 2% на 31 Август 2006г.), съгласно който Дружеството може да усвои до 3.45 милиона евро за финансиране покупката на инвестиционен имот, намиращ се в гр. Варна, бул. Република № 55. Плащания по главницата са дължими месечно до 20 Ноември 2012г., 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 2010г. и 2009г., съответно е 2.17 милиона евро (4,239 лева) и 2.34 милиона евро (4,576 лева). Справедливата стойност на заема се доближава до неговата балансова стойност.

**Заем № 2**

На 8 Ноември 2005г. (впоследствие изменен и допълнен) Дружеството и Ейч Ви Би Банк Биохим (впоследствие УниКредит Булбанк) сключиха договор за заем с плаваща лихва (3 месечен EURIBOR + 3%, намалена на 3 месечен EURIBOR + 2% на 31 Август 2006г.), съгласно който Дружеството може да усвои до 2.6 милиона евро за финансиране покупката на инвестиционен имот, намиращ се в гр. Варна, бул. Владислав Варненчик № 268. Плащания по главницата са дължими месечно до 20 Ноември 2012г. 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 2010г. и 2009г., съответно е 1.95 милиона евро (3,814 лева) и 2.08 милиона евро (4,064 лева). Справедливата стойност на заема се доближава до неговата балансова стойност.

На 3 Ноември 2005г. Дружеството и Ейч Ви Би Банк Биохим (впоследствие УниКредит Булбанк) сключиха споразумение за лихвен суап с номинална сума 5.97 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 3.45% 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 30 Ноември 2012г. Остатъкът по номиналната сума към 31 Декември 2010г. и 2009г., съответно е 4.47 милиона евро (8,738 лева) и 4.77 милиона евро (9,324 лева). Промяна в справедливата стойност на дериватива към 31 Декември 2010г. и 2009г. от (0.01) милиона евро ((26) лева) и (0.09) милиона евро ((172) лева) съответно е призната в отчета за всеобхватния доход. В съответствие с МСФО 7 и Ниво 2 на йерархията на справедливите стойности, справедливата стойност на суап споразумението е получена чрез използването на пазарни лихвени проценти към 31 Декември 2010г. Приходът от и разходът за лихви се признават в отчета за всеобхватния доход за периода, в който възникват.

И АР ДЖИ Капитал – 2 АДСИЦ  
ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ  
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2010г.

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

**8 Други задължения**

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Дължимата такса за управление на активи (Пояснение 12)	308	278
Приходи от наем за бъдещи периоди	-	109
Други	14	15
Общо	<u>322</u>	<u>402</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 2005г. Дружеството получи лиценза си и впоследствие увеличи капитала си с 50% в законово определения срок.

Капиталът на Дружеството е 3,450 лева, разпределен в 3,450,000 обикновени акции с номинал 1 лев, всяка с еднакво право на глас.

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

Останалите акции са собственост на други дружества и на физически лица.

Акциите на Дружеството се търгуват на Българска Фондова Борса под борсов код BER.

**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 2010г. и 2009г., е 3,450,000.

**11 Дивидент на акция**

Към 31 Декември 2010г. и 2009г., съответно Дружеството начисли дивидент в размер на 923 лева (0.27 лева на акция) и 832 лева (0.24 лева на акция). Дивидентът за 2009г. е увеличен на 835 лева (0.24 лева на акция) на проведеното през Май 2010г. редовно годишно Общо Събрание на Акционерите, като разликата е отчетена в 2010г.

**12 Сделки със свързани лица**

Лицата се считат за свързани, ако една от страните има възможност да упражнява контрол или значително влияние върху другата при взимането на финансови или оперативни решения или ако е под съвместен контрол. Дружеството е сключвало сделки със свързани лица, извършвайки обичайната си търговска дейност.



И АР ДЖИ Капитал – 2 АДСИЦ  
ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ  
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2010г.

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

Задълженията и вземанията по сделки със свързани лица и съответните разходи и приходи към 31 Декември 2010г. и 2009г., съответно са както следва:

<u>Свързани лица</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Задължение за такса управление на активи към СКА (Пояснение 8)	308	278
Такса за управление на активи - СКА	420	395
Такса за обслужващо дружество - БАПМ	82	78
Възнаграждения на членовете на Съвета на директорите - Преслав Ентърпрайс ЕООД	3	3

### 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 банкови гаранции и/или гаранции от дружеството-майка на наемателя за точно и навременно изпълнение по договорите за наем.

#### **Лихвен риск**

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

#### **Ликвиден риск**

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

#### **Пазарен риск**

##### **Валутен риск**

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

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

#### **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 2011г. 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.