

## 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 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 – 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. (5) 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 променен 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 упълномощи трето лице да гласува от негово име. Доколкото 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 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 Енърпрайс ЕООД*	0	0	0
Венета Илиева*	6,900	0	6,900

\*Годишното ОСА за 2009г. освободи като член на СД Преслав Енърпрайс 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 Енърпрайс ЕООД, София
- Управител на Преслав Енърпрайс 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 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 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