

**МЕЖДИНЕН ОТЧЕТ ЗА УПРАВЛЕНИЕ ДЕЙНОСТТА НА АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВОТО СЪС
СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ
„И АР ДЖИ КАПИТАЛ-2”
ЗА ПЕРИОДА 01.01.2010г. - 31.12.2010г.**

24 януари 2011г.

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

През 2005г. Дружеството придоби два имота в гр. Варна, на бул. „Владислав Варненчик”, обединени в Търговски център „Черно море” - Хипермаркет „Практикер” Варна и магазин „Пикадили”, както и правата и задълженията по договорите за наем за тези имоти и получи лиценз от КФН да извършва дейност като дружество със специална инвестиционна цел. През 2006г. Дружеството увеличи капитала си с 50%, като броят на акциите бе увеличен от 2,300,000 на 3,450,000, с номинална стойност 1 лев всяка. В резултат на увеличението Дружеството получи общо 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 по емисионна стойност 2.00 лева на акция. Дружеството използва средствата от увеличението на капитала, за да финализира плащанията по придобиването на недвижимите имоти, описани по-горе.

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

ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА

На 26 май 2010г. се проведе редовното годишно общо събрание на акционерите на Дружеството, на което бе взето решение за разпределяне на 835 хиляди лева от финансовия резултат към 31 декември 2009г. като дивидент на акционерите. В резултат на това, през месец юни 2010г. Дружеството изплати 0.242 лева брутен дивидент на акция.

На проведеното на 26 май 2010г. редовно годишно общо събрание на акционерите на Дружество бяха взети следните решения:

- Преслав Ентърпрайс ЕООД се освобождава от длъжността член на Съвета на директорите и се избира нов член на Съвета на директорите с мандат 5 година - Венета Параскевова Илиева;
- срокът на съществуване на Дружеството се удължава до 31 декември 2018г.;
- функциите на Одитния комитет да се осъществяват от членовете на Съвета на директорите на Дружеството като членовете на Одитния комитет се избират за срок до 31 декември 2018г.;
- решение за продажба на недвижимите имоти, собственост на Дружеството, при основни параметри, описани в Протокола от събранието, в т.ч. минимална цена, общо за двата имота на Дружеството, в размер на 13.2 милиона евро.

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

На 31 август 2010г. Дружеството подписа предварителен договор за продажба на имотите си. Сключването на окончателния договор за продажба на имотите зависи от множество условия, включително, провеждане на дю дилиджънс от страна на купувача и др.

Договорената цена за Хипермаркет „Практикер” Варна е в размер на 8,000,000 евро, без ДДС, а за магазин „Пикадили” е 6,700,000 евро, без ДДС, като, свързаните със сделката данъци и такси се поемат от купувача.

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

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

1. Ликвидност

Към 31 декември 2010г. съотношението пари и парични еквиваленти към текущи задължения е 0.63, 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 дейността на Дружеството приходите от наеми надхвърлят текущите му задължения към кредиторите. Вътрешните източници на ликвидност са месечните наеми, които Дружеството получава от „Практикер“ ЕООД, „Пикадили“ ЕАД, „Мобилтел“ ЕАД и „Българо-Американска Кредитна Банка“ АД. Очакваните постъпления при евентуална продажба на имотите на Дружеството ще надхвърлят задълженията по кредитите, използвани за финансиране им. Дружеството не смята за нужно да привлича допълнително финансиране на този етап.

2. Капиталови ресурси

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

Считаме, че печалбата на Дружеството е висока, което от своя страна предполага, че ако бизнесът на Дружеството се развива по план то няма да се нуждае от допълнителен капитал. Към 31 декември 2010г. съотношението собствен капитал към общо активи е 37.11% в сравнение с 35.52% към 31 декември 2009г.

3. Оперативни резултати

Печалбата на Дружеството за периода 01 януари – 31 декември 2010г. възлиза на 1,026 хиляди лева (0.297 лева за акция), спрямо 925 хиляди лева (0.268 лева за акция) за периода 01 януари - 31 декември 2009г., като в това не се включват печалби или загуби от преоценка на активи или пасиви. Печалбата е положителната разлика между приходите (най-вече от получени наеми) и разходите (най-вече оперативни разходи и разходи за амортизация).

Приходите от наеми за периода 01 януари – 31 декември 2010г. възлизат на 2,738 хиляди лева спрямо 2,598 хиляди лева за периода 01 януари – 31 декември 2009г. Нарастването на приходите от наеми е в резултат на клаузите за индексация на наемите с наемателите на имотите на Дружеството. Оперативните разходи и разходи те за амортизация за периода са съответно 737 хиляди лева и 531 хиляди лева спрямо 624 хиляди лева и 532 хиляди лева за същия период на миналата година.

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

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

4. Основни рискове и несигурности

От края на 2008г. се наблюдават определени промени в икономическите тенденции и рисковете, които биха могли да повлияят неблагоприятно на финансовото състояние на Дружеството и на резултатите му.

Именно, в следствие на глобалната финансова криза се наблюдава свиване на банковото кредитиране и намаляване на икономическата активност, което доведе до свиване на потреблението. Това от своя страна би могло да се отрази негативно на финансовото състояние на наемателите на Дружеството.

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

СКЛЮЧЕНИ ГОЛЕМИ СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

През разглеждания период, Дружеството не е сключвало големи сделки със свързани лица. 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.

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

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

Свързани лица	31.12.2010
Задължение към Сердика Кепитъл Адвайзърс ("СКА")*	308
Възнаграждение на СКА*	420
Такса за обслужващо дружество - Българиън-Америкън Пропърти Мениджмънт ЕООД ("БАПМ")	82
Възнаграждения на членовете на Съвета на директорите - Преслав Ентърпрайс ЕООД	3

**Съгласно договор от 09.06.2005 за извършване на консултантски дейности - в размер на 0.25% на тримесечие от цената на придобиване на недвижимите имоти на Дружеството плюс 20% от печалбата на Дружеството за съответния период.*

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

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

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

ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЧЕТВЪРТТО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2010 Г.

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

През отчетния период не са извършвани промени в счетоводната политика;

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

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

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

През отчетния период не са извършвани организационни промени.

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

Дружеството не публикува прогнозни резултати.

д) Данни за лицата, притежаващи пряко и непряко най-малко 5 на сто от гласовете в общото събрание към 31 декември 2010г. и промените в притежаваните от лицата гласове от 30 септември 2010г.

Според книгата на акционерите, която се води от „Централен депозитар“ АД към 31 декември 2010г. и данните от получените уведомления за разкриване на дялово участие по чл. 145 и 146 от ЗППЦК акционерите на Дружеството, притежаващи пряко и/или непряко (по чл. 146 от ЗППЦК) 5 или повече от 5 на сто от акциите с право на глас на Дружеството, са както следва:

Акционер	Адрес	Брой акции към 31.12.10	% от гласовете в ОС към 31.12.10	Брой акции към 30.09.10	% от гласовете в ОС към 30.09.10
Българо-американски инвестиционен фонд (БАИФ)	София, ул. Шипка 3	1 268 450	36,77%	1 268 450	36,77%
Българо американска кредитна банка АД	София, ул. Кракра 16	344 650	9,99%	344 650	9,99%
Франк Луис Бауър	34 Уест Арми Трайъл, Уейн, Илинойс 60184	324 637	9,41%	324 637	9,41%
Универсален пенсионен фонд Доверие	София, ул. Дунав 5	241 465	7,00%	241 465	7,00%
Майкъл Дейвид Хънсбъргър	14-15 Хемтън Съркъл, Гошен, Индиана 46526	178 500	5,17%	178 500	5,17%
Стоян Николв Динчийски, пряко и непряко чрез „Фен Консулт“ ЕООД	София	178 321	5,17%	178 321	5,17%

е) Данни за акциите, притежавани от управителните и контролни органи на емитента към 31 декември 2010г., както и промените, настъпили от 30 септември 2010г. за всяко лице поотделно.

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

притежавал, не е търгувал с и понастоящем не притежава акции на Дружеството.

Име	Член на управителен или контролен орган	Брой акции към 31.12.10	% от гласовете в ОС към 31.12.10	Брой акции към 30.09.10	% от гласовете в ОС към 30.09.10
Венета Илиева	Член на СД	6 900	0,20%	6 900	0,20%
Емилия Карадочева	Член на СД	9 310	0,27%	9 310	0,27%

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

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

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

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


.....
Венета Илиева
Изпълнителен директор