

**МЕЖДИНЕН ОТЧЕТ ЗА УПРАВЛЕНИЕ ДЕЙНОСТТА НА АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВОТО СЪС
СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ
„И АР ДЖИ КАПИТАЛ-2”
ЗА ПЕРИОДА 01.01.2007- 31.12.2007г.**

23 Януари 2008г.

“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 във 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”, 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. Не се очаква Дружеството да извършва други сделки, освен инвестиране на временно свободните си средства, съгласно ограниченията на ЗДСИЦ и оптимизация на дълговото финансиране.

ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА

На 25.04.2007г. се проведе редовното годишно общо събрание на акционерите на Дружеството, на което бе взето решение за разпределяне на цялата печалба за 2006г. като дивидент на акционерите. В резултат на това, през месец Май 2007г. Дружеството изплати дивидент от 734 хиляди лева или 0.2127 лева дивидент на акция.

През 2007г. Дружеството не е придобивало нови имоти. Имотите на Дружеството са 100% отдадени под наем и за периода не е имало закъснения по дължими наемни плащания. През същия период Дружеството не е извършвало съществени ремонти и подобрения на притежаваните имоти и е обслужвало в срок задълженията си.

Следната информация представя кратки коментари на най-важните аспекти от дейността на Дружеството през 2007г:

1. Ликвидност

Към 31 Декември 2007г. съотношението пари и парични еквиваленти към текущи задължения е 0.78, което показва, че ликвидността на Дружеството е обезпечена.

Дружеството разполага с достатъчно добра ликвидност и вярваме, това ще продължи да е така и занапред. В 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. Дружеството не смята за нужно 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. 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 2007г. съотношението собствен капитал към общо активи е 37% в сравнение с 35% към 31 Декември 2006г.

3. Оперативни резултати

Финансовият резултат на Дружеството за 2007г. възлиза на 909 хиляди лева (0.26 лева за акция), спрямо 734 хиляди лева (0.23 лева за акция) 2006г., като в това не се включват печалби или загуби от преоценка на активи или пасиви. Финансовият резултат е положителната разлика между приходите (най-вече от получени наеми) и разходите (най-вече за лихви и амортизация).

Приходите от наеми за 2007г. възлизат на 2,517 хиляди лева спрямо 2,518 хиляди лева за 2006г. Разходите за лихви и амортизация за 2007г. са съответно 569 хиляди и 531 хиляди лева спрямо 756 хиляди лева и 531 хиляди лева за 2006г.

През 2007г. Дружеството не е придобило или продавало активи на значителна стойност и не е увеличавало или намалявало значително задълженията си с изключение на изплатения дивидент за 2006г.

На 20.07.2007 г. Дружеството получи сертификат за енергийна ефективност от най-високия клас А и за втория от притежаваните имоти. Това е сградата, наета от „Пикадили” във Варна. Според действащите разпоредби на Закона за местните данъци и такси дружеството ще бъде освободено от плащането на данък сгради за този имот за срок от десет години.

Няма важни събития, настъпили след 31.12.2007г., които биха могли да имат негативен ефект върху финансовите и оперативни резултати на Дружеството.

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.

Балансите по сделки със свързани лица, сключени въ връзка с обичайната търговска дейност на Дружеството, и съответните разходи и приходи към 31.12.2007г. изразени в хил.лв. са както следва

Свързани лица	31-12-2007
Задължение за такса управление на активи към СКА	273
Депозити при Българо Американска Кредитна Банка АД ("БАКБ")	858
Такса за управление на активи - СКА	391
Приходи от лихви - БАКБ	12
Приходи от наеми – БАКБ	4
Такса за обслужващо дружество - БАПМ	76

През 2007г. не се наблюдават съществени промени в икономическите тенденции и рисковете, които биха могли да повлияят на финансовото състояние на Дружеството и на резултатите му. Ръководството е уверено в добрите перспективи пред Дружеството и за в бъдеще.

.....
Венета Илиева
Представяващ Изпълнителния директор
Преслав Ентърпрайс ЕООД