

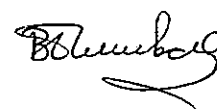
Предложение на Съвета на директорите на "И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 2" АД СИЦ за решение по т.  
1 от дневния ред на редовното Общо събрание на акционерите, насрочено за  
26 май 2010 година

По т.1 от дневния ред:

Годишен доклад на Съвета на директорите за дейността на Дружеството през 2009 г.

Предложение за решение: „ОСА приема Годишния доклад на Съвета на директорите за дейността на Дружеството през 2009 г.“

Приложени материали: Годишен доклад на Съвета на директорите за дейността на Дружеството през 2009 г.



**И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 2 АДСИЦ**

ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ,  
ИЗГОТВЕНИ В СЪОТВЕТСТВИЕ С  
МЕЖДУНАРОДНИТЕ СТАНДАРТИ  
ЗА ФИНАНСОВО ОТЧИТАНЕ  
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2009г.

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



**ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА  
ЗА 2009**



# ГОДИШЕН ДОКЛАД НА РЪКОВОДСТВОТО ЗА ДЕЙНОСТТА НА АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 2 ЗА 2009г.

23 Февруари 2010г.

„И Ар Джи Капитал – 2“ АДСИЦ („Дружеството“ или „И Ар Джи - 2“) е българско 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. 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

И Ар Джи - 2 разпредели под формата на дивиденди 100% от печалбата си за 2008г., съгласно решение на Общото събрание на акционерите. Брутният дивидент за акция за 2008г. (изплатен през 2009г.) възлиза на 0.26 лева. Изплатените дивиденди са в размер на 897 хиляди лева.

Следната информация представя кратки коментари на най-важните аспекти от дейността на Дружеството през 2009г.:

### 1. Ликвидност

Към 31 Декември 2009г. съотношението пари и парични еквиваленти към текущи задължения е 0.61, 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. Вътрешните 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 2009г. съотношението общо собствен капитал към общо пасиви е 55.10% в сравнение с 55.25% към 31 Декември 2008г.

Коефициенти за рентабилност*	2009г.	2008г.
Печалба за годината/ Продажби	35.60%	35.38%
Възвръщаемост на капитала	16.45%	15.49%
Печалба за годината / Общо пасиви	9.06%	8.56%
Възвращаемост на активите	5.84%	5.51%

\* Печалбата за годината не включва печалби или загуби от преценка 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 от И Ар Джи -2 са отдадени под наем.

б) Покупка или продажба на нови активи

През 2009г. и до датата на този отчет не са купувани или продавани активи на стойност надвишаваща 5% от Общо активи на Дружеството.

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

През 2009г. 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 35 хиляди лева, или по-малко от 2.05% от Общата сума на разходите.

д) Дял на неплатените наеми

Дружеството получава 100% от дължимите наеми за всички имоти съгласно договорите за наем, по които е страна.

### 4. Оперативни резултати

Печалбата на Дружеството за 2009г. възлиза на 925 хиляди лева (или 0.2681 лева за акция), в сравнение с печалбата за 2008г. - 897 хиляди лева (или 0.2600 лева за акция), 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 за лихви и амортизация). Приходите от наеми възлизат на 2,598 хиляди лева или 98% от Общата сума на приходите. Разходите за лихви и амортизация са съответно 567 хиляди лева и 532 хиляди лева или 33% и 31% от Общата сума на разходите.

Съгласно ЗДСИЦ Дружеството ще разпредели най-малко 90% от печалбата за 2009г. под формата на дивиденди, които възлизат на най-малко 832 хиляди лева или 0.2413 лева за акция.

През 2009г. Дружеството не е придобивало или продавало активи на значителна стойност, нито е увеличавало или намалявало значително задълженията си.

### 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 2009г. в сектора на недвижимите имоти в България се наблюдава значително влошаване, като се очаква тази тенденция да продължи поне до първата половина на 2010г. 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 към 31 Декември 2009г., които биха могли да имат съществен ефект върху финансовите и оперативни резултати на Дружеството.

#### **7. Очаквано развитие и планове за 2010г.**

На този етап Дружеството няма планове за допълнително увеличение на капитала или придобиване на нови имоти. Занапред И Ар Джи - 2 ще се фокусира върху оптимизиране на дейността си. 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 2009г. и не е вземало нови кредити. Информация за съществуващите кредити на И Ар Джи – 2 и лихвения 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 2009г. 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 2009г., 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 2009г.

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 2008г.	3,450,000	3,450
31 Декември 2009г.	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 2009г.

Акционер	Брой акции	% от капитала
Българо-Американски Инвестиционен Фонд (БАИФ)	1,268,450	36.77%
Българо-Американска Кредитна Банка	344,650	9.990%
Франк Луис Бауър	319,637	9.265%
УПФ Доверие	241,465	6.999%
Майкъл Дейвид Хънсбъргър	178,500	5.174%

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

Съгласно решение на Годишното общо събрание за 2008г., проведено през май 2009г., членовете на Съвета на директорите са получили възнаграждение от И АР Джи – 2 за 2009г. в размер на 10,500 лева.

## 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 2009г. 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. До колкото 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 2009г.

Директор	Притежавани акции към 31 Декември 2008г.	Нетни покупки (продажби) на акции на Дружеството	Притежавани акции към 31 Декември 2009г.
Красен Станчев	0	0	0
Емилия Карадочева	9,310	0	9,310
Преслав Етърпрайс ЕООД	0	0	0
Венета Илиева като представител на Преслав Етърпрайс ЕООД	6,000	900	6,900

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

### 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. Преслав Ентърпрайс ЕООД

7.2.1. Не участва в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник

7.2.2. Не притежава повече от 25% от капитала на други дружества

7.2.3. Не участва в управлението на други дружества или кооперации (като прокурист, управител или член на съвета):

## 7.3. Емилия Карадочева

7.3.1. Не участва в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник

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

- Притежава 100% от капитала на ЕК Адвайзър ЕООД

7.3.3. 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

- Ликвидатор в Ентърпрайс Риълти Груп ЕООД, София.

## 8. Конфликти на интереси

През 2009г. 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  $\frac{1}{4}$  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 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:
  - (a) 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
  - (b) 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 изплащат 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 2009г. 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 48% и 50% 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 2009г. 23% от разходите представляват възнаграждение към Сердика Кепитъл Адвайзърс (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 2009г. лихвените плащания към УниКредит Булбанк съставляват 33% 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 2009г.

Дружеството не е сключило големи или съществени за дейността си сделки през 2009г.

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 2009г.. Дружеството няма дъщерни дружества.

През 2009г. 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 2009г. 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 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 2009г. 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 2009г. 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 2009г.

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 2010г. 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 2010г.

**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**

Не са правени промени в Съвета на директорите и неговите членове през 2009г.

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

Членовете на Съвета на директорите са получили възнаграждение от И Ар Джи – 2 за 2009г. в размер на 10,500 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.



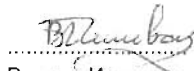
**21. Директор за връзки с инвеститорите**

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**

През 2009г. 171,936 акции на Дружеството на обща стойност приблизително 440.6 хиляди бяха търгувани на Българската фондова борса по цени вариращи между 2.402 лв. и 3.449 лв. за 1 акция. Последната сделка на борсата бе сключена на 28 Декември 2009г. за 20 акции на цена от 3.449 за акция.



Венета Илиева  
Представител на  
Изпълнителния директор Преслав Ентърпрайс ЕООД

**ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР И  
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ  
31 ДЕКЕМВРИ 2009**



## 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 2009, 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 другите пояснителни приложения.

#### *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, се носи от ръководството. Тази отговорност включва: разработване, внедряване и поддържане на система за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на финансови отчети, които да не съдържат съществени неточности, отклонения и несъответствия, независимо дали те се дължат на измама или на грешка; подбор и приложение на подходящи счетоводни политики; и изготвяне на приблизителни счетоводни оценки, които да са разумни при конкретните обстоятелства.

#### *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.



## Мнение

По наше мнение, финансовият отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2009, както и неговите финансови резултати от дейността и паричните потоци за годината, приключваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, одобрени от Европейския съюз.

## Обръщане на внимание

Без да изразяваме резерви, обръщаме внимание на следното:

- (а) Както е оповестено в бележка 13 към приложения финансов отчет, Дружеството е изложено на риск от промяна в цените на недвижимите имоти и наемите. Рискът е свързан с глобалната икономическа криза, която ограничи кредитоспособността в световен мащаб и повлия негативно върху цените на недвижимите имоти и наемите. Ако кризата продължи, тя може да окаже съществен отрицателен ефект върху бъдещото финансово състояние, ликвидността и резултатите от дейността на Дружеството.
- б) 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. 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.

## 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 2009, изготвен на база МСФО, одобрени от Европейския съюз. Отговорността за изготвянето на Годишния доклад за дейността на Дружеството от 23 февруари 2010, се носи от ръководството на Дружеството.

*Deloitte Audit*

Делойт Одит ООД

*С Пенева*  
Силвия Пенева  
Управител  
Регистриран одитор



23 февруари 2010  
София




И АР ДЖИ Капитал – 2 АДСИЦ  
 ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД  
 ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2009г.


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

	Пояснения	2009	2008
Приходи от наем	3	2,598	2,535
Приходи от лихви		50	61
Разходи за амортизация	6	(532)	(532)
Оперативни разходи	4	(624)	(590)
Разходи за лихви		(567)	(577)
<b>Печалба за годината</b>		<b>925</b>	<b>897</b>
<b>Друг всеобхватен доход</b>			
Хеджиране на паричен поток		(172)	(552)
<b>Общо всеобхватен доход за годината</b>		<b>753</b>	<b>345</b>
<b>Доходи на акция – основни и с намалена стойност</b>	<b>10</b>	<b>0.27</b>	<b>0.26</b>

Тези финансови отчети са одобрени от Съвета на директорите на 23 Февруари 2010г.

  
 Венета Илиева  
 Представяващ Изпълнителния Директор  
 Преслав Енърпрайс ЕООД

  
 Емилия Карадочева  
 Финансов Директор

Одитор:  
  
 23.02.2010



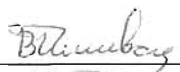



И АР ДЖИ Капитал - 2 АДСИЦ  
 ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ  
 КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2009г.

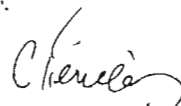
В хиляди лева, освен сумите на акция или ако не е указано друго

	Пояснения	2009	2008
<b>АКТИВИ</b>			
Парични средства и парични еквиваленти	5	1,319	1,248
Други вземания и разходи за бъдещи периоди		51	36
Инвестиционни имоти (нетно)	6	14,459	14,991
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>		<b>15,829</b>	<b>16,275</b>
<b>ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>			
<b>ПАСИВИ</b>			
Задължение за дивидент	11	832	807
Други задължения	8,12	402	289
Деривативни финансови инструменти	7	332	160
Банкови заеми	7	8,640	9,227
<b>Общо пасиви</b>		<b>10,206</b>	<b>10,483</b>
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>			
Основен капитал	9	3,450	3,450
Премии по емисии		2,412	2,412
Хедж резерв		(332)	(160)
Финансов резултат		93	90
<b>Общо собствен капитал</b>		<b>5,623</b>	<b>5,792</b>
<b>ОБЩО ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>		<b>15,829</b>	<b>16,275</b>

Тези финансови отчети са одобрени от Съвета на директорите на 23 Февруари 2010г.

  
 Венета Илиева  
 Представяващ Изпълнителния Директор  
 Преслав Енърпрайс ЕООД

  
 Емилия Карадочева  
 Финансов Директор

Одитор:  
  
 23.02.2010

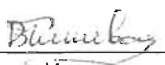



И АР ДЖИ Капитал – 2 АДСИЦ  
 ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ  
 ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2009г.

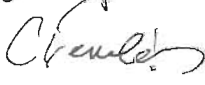
В хиляди лева, освен сумите на акция или ако не е указано друго

	Основен капитал	Премии по емисии	Хедж резерв	Финансов резултат	Сума
<b>31 Декември 2007г.</b>	<b>3,450</b>	<b>2,412</b>	<b>392</b>	<b>91</b>	<b>6,345</b>
Хеджиране на паричен поток	-	-	(552)	-	(552)
Печалба за годината	-	-	-	897	897
Дивидент	-	-	-	(898)	(898)
<b>31 Декември 2008г.</b>	<b>3,450</b>	<b>2,412</b>	<b>(160)</b>	<b>90</b>	<b>5,792</b>
Хеджиране на паричен поток	-	-	(172)	-	(172)
Печалба за годината	-	-	-	925	925
Дивидент	-	-	-	(922)	(922)
<b>31 Декември 2009г.</b>	<b>3,450</b>	<b>2,412</b>	<b>(332)</b>	<b>93</b>	<b>5,623</b>

Тези финансови отчети са одобрени от Съвета на директорите на 23 Февруари 2010г.

  
 Венета Илиева  
 Представяващ Изпълнителния Директор  
 Преслав Ентърпрайс ЕООД

  
 Емилия Карадочева  
 Финансов Директор

Одитор:  
  
 23.02.2010



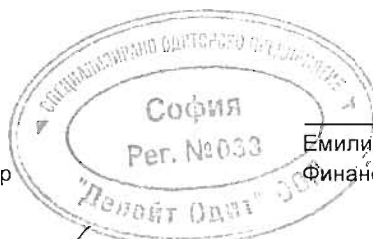
И АР ДЖИ Капитал – 2 АДСИЦ  
 ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИЯ ПОТОК  
 ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2009г.

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

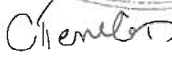
	Пояснения	2009	2008
<b>ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ</b>			
Печалба за годината		925	897
Корекции с цел приравняване на печалбата за годината към нетния паричен поток от оперативна дейност:			
Амортизация	6	532	532
Увеличение на вземанията и разходите за бъдещи периоди		(15)	(6)
Увеличение (намаление) на други задължения	8,12	113	(2)
<b>Нетен паричен поток от оперативна дейност</b>		<b>1,555</b>	<b>1,421</b>
<b>ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ</b>			
Плащания по банкови заеми		(587)	(586)
Изплатен дивидент	11	(897)	(909)
<b>Нетен паричен поток от финансова дейност</b>		<b>(1,484)</b>	<b>(1,495)</b>
<b>НЕТНО УВЕЛИЧЕНИЕ (НАМАЛЕНИЕ) НА ПАРИЧНИТЕ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИТЕ ЕКВИВАЛЕНТИ</b>			
		<b>71</b>	<b>(74)</b>
<b>Парични средства и парични еквиваленти в началото на годината</b>		<b>1,248</b>	<b>1,322</b>
<b>Парични средства и парични еквиваленти в края на годината</b>	5	<b>1,319</b>	<b>1,248</b>
<b>Допълнителна информация за паричните потоци:</b>			
Платена лихва		567	577

Тези финансови отчети са одобрени от Съвета на директорите на 23 Февруари 2010г.

  
 Венета Илиева  
 Представяващ Изпълнителния Директор  
 Преслав Ентърпрайс ЕООД



  
 Емилия Карадочева  
 Финансов Директор

Одитор:   
 23.02.2010

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. Съгласно Устава на Дружеството, И АР ДЖИ има определен срок на съществуване до 31 Декември 2012г.

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. Българиън-Америън 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 дружеството, което управлява 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 2009г. с изключение на определени изисквания за отчитане на хеджиране в съответствие с МСС 39 Финансови инструменти: Признаване и оценяване, които не са приети от Комисията. Ръководството счита, че ако изискванията за отчитане на хеджиране бъдат одобрени от Комисията, това не би оказало съществено влияние върху настоящите финансови отчети.

През 2009г. Дружеството прие всички нови и преработени МСФО от СМСС, одобрени от Комисията, които са в сила за 2009г. и които имат отношение към дейността на Дружеството. Прилагането на тези изменения и разяснения не доведе до промени в счетоводната политика на Дружеството. В допълнение, за всички нови инвестиции, започнати след 1 Януари 2009г., разходите по заеми, директно отнасящи се до придобиване, строителство и разработване се капитализират в себестойността на инвестиционния имот, в съответствие с измененията на МСС 23 Разходи по заеми.

Определени МСФО, изменения на МСФО и разяснения са приети от СМСС и КРМСФО към датата на издаване на финансовите отчети, но са в сила за годишни финансови периоди, започващи на или след 1 Януари 2010г. Дружеството не избра по-ранното прилагане на тези МСФО и изменения на МСФО.

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

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 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 2009г.

#### **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.

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

#### **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.

#### **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 последствие 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 Heimwerkermarkte 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 рекламно съоръжение на Българо-Американска Кредитна Банка АД ("БАКБ") с непрекътаем лизингов договор, който през 2008г. е удължен до Декември 2013г. и част от паркинг зона на Мобилтел ЕАД с непрекътаем лизингов договор, който изтича през Януари 2016г.

И АР ДЖИ Капитал – 2 АДСИЦ  
 ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ  
 КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2009г.

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

**4 Оперативни разходи**

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Професионални услуги	601	581
Възнаграждения на членовете на Съвета на директорите	11	-
Общи и административни разходи	12	9
Общо	<u>624</u>	<u>590</u>

**5 Парични средства и парични еквиваленти**

Към 31 Декември 2009г. и 2008г. парични средства и парични еквиваленти, съответно в размер на 598 лева и 456 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.	<u>3,419</u>	<u>13,285</u>	<u>16,704</u>
<i>Натрупана амортизация</i>			
31 Декември 2008г.	-	1,713	1,713
Разход за амортизация за през 2009г.	-	532	532
31 Декември 2009г.	<u>-</u>	<u>2,245</u>	<u>2,245</u>
<i>Балансова стойност</i>			
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 към 31 Декември 2009г. и 2008г., съответно е 28,401 лева и 26,004 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:

	<u>2010</u>	<u>2011</u>	<u>2012</u>	<u>Общо</u>
УниКредит Булбанк – Заем № 1	337	337	3,902	4,576
УниКредит Булбанк – Заем № 2	250	250	3,564	4,064
Общо	<u>587</u>	<u>587</u>	<u>7,466</u>	<u>8,640</u>

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

#### 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 2009г. и 2008г., съответно е 2.34 милиона евро (4,576 лева) и 2.51 милиона евро (4,912 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 2009г. и 2008г., съответно е 2.08 милиона евро (4,064 лева) и 2.21 милиона евро (4,315 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 2009г. и 2008г., съответно е 4.77 милиона евро (9,324 лева) и 5.07 милиона евро (9,911 лева). Промяна в справедливата стойност на дериватива към 31 Декември 2009г. и 2008г. от (0.09) милиона евро ((172) лева) и (0.28) милиона евро ((552) 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 2009г. Приходът от и разходът за лихви се признават в отчета за всеобхватния доход за периода, в който възникват.



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

## 8 Други задължения

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Дължима такса за управление на активи (Пояснение 12)	278	269
Приходи от наем за бъдещи периоди	109	-
Други	15	20
Общо	<u>402</u>	<u>289</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. БАИФ е ангажиран в програма за частни инвестиции в България, които чрез акционерно участие, кредити, дарения, техническа помощ и други средства, имат за своя основна цел развитието на малки и средни предприятия (МСП).

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

Акциите на Дружеството се търгуват на Българска Фондова Бурса под борсов код BEE.

## 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 2009г. и 2008г., е 3,450,000.

## 11 Дивидент на акция

Към 31 Декември 2009г. и 2008г., съответно Дружеството начисли дивидент в размер на 832 лева (0.24 лева на акция) и 807 лева (0.23 лева на акция). Дивидентът за 2008г. е увеличен на 897 лева (0.26 лева на акция) на Общото Събрание през 2009г., като разликата е отчетена в 2009г.

## 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

И АР ДЖИ Капитал – 2 АДСИЦ  
ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ  
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2009г.

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

е под съвместен контрол. Дружеството е сключвало сделки със свързани лица, извършвайки обичайната си търговска дейност.

Задълженията и вземанията по сделки със свързани лица и съответните разходи и приходи към 31 Декември 2009г. и 2008г., съответно са както следва:

<u>Свързани лица</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Задължение за такса управление на активи към СКА (Пояснение 8)	278	269
Такса за управление на активи - СКА	395	388
Приходи от лихви - БАКБ*	-	35
Приходи от наеми - БАКБ*	-	3
Такса за обслужващо дружество - БАПМ	78	76
Възнаграждения на членовете на Съвета на директорите - Преслав Ентърпрайс ЕООД	3	-

\*Дружеството и БАКБ не са свързани лица, считано от 17 Ноември 2008г.

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

#### **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.

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

#### **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.

##### **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 2010г. 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.

Предложение на Съвета на директорите на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 2“ АД СИЦ за решение по т.  
2 от дневния ред на редовното Общо събрание на акционерите, насрочено за  
26 май 2010 година

По т.2 от дневния ред:

Отчет за дейността на Директора за връзки с инвеститорите през 2009 г.

Предложение за решение: ОСА приема отчета за дейността на Директора за връзки с инвеститорите през 2009 г.

Приложени материали: Отчет за дейността на Директора за връзки с инвеститорите през 2009 г.



## О Т Ч Е Т

на Директора за връзки с инвеститорите на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-2” АД СИЦ  
пред редовното Общо събрание на акционерите на Дружеството, насрочено за  
26 май 2010 година

През изминалата 2009 година по-важните събития, свързани с дейността на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-2” АД СИЦ, са следните:

1. На 12.05.2009 година се проведе редовно годишно Общо събрание на акционерите на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-2” АД СИЦ, на което се приеха отчетите във връзка с дейността на Дружеството през 2008 година, решение за разпределение на печалбата и изплащане на дивидент на акционерите.  
Финансовият резултат на Дружеството, определен по реда на чл.247а от Търговския закон, към 31 декември 2008 г. беше в размер на 897,152.23 лв. (осемстотин деветдесет и седем хиляди сто петдесет и два лева и двадесет и три стотинки). Целият финансов резултат на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-2” АД СИЦ към 31 декември 2008 г. се разпредели като дивидент на акционерите, които съгласно чл.115б от ЗППЦК имат право да получат дивидент. Брутният дивидент на една акция беше 26.00 стотинки (двадесет и шест цяло и нула стотни стотинки).
2. На 27.10.2009 година се проведе извънредно Общо събрание на акционерите на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-2” АД СИЦ, на което се приеха промени в Устава на Дружеството, свързани с изменения и допълнения в Закона за публичното предлагане на ценни книжа в сила от 27.03.2009 г., обнародвани в Държавен вестник бр. 23/2009 г.  
Основните промени, приети в Устава, са свързани със свикването, провеждането и гласуването на Общо събрание на акционерите, като се прие възможността всеки акционер-упълномощител да може да представи пълномощно за конкретно Общо събрание по електронен път съгласно прилаганите от „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-2” АД СИЦ ред и условия за получаване на пълномощни чрез електронни средства.

С оглед на тези по-важни събития, свързани с дейността на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-2” АД СИЦ през изминалата 2009 година, работата ми като Директор за връзки с инвеститорите беше насочена в следните четири основни направления:

**1. Първото направление от моята работа като Директор за връзки с инвеститорите в „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-2” АД СИЦ е свързано с изпращане в законоустановените срокове на поканата и материалите за свикване на Общо събрание на акционерите.**

Всяка покана за свикване на Общо събрание на акционерите на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-2” АД СИЦ, заедно с материалите, свързани с дневния ред, беше изпращана в законоустановения срок до Комисията за финансов надзор, до “Българска фондова борса – София” АД и до обществеността. Поканите бяха обявявани своевременно в Търговския регистър, воден от Агенция по вписванията.

Материалите по дневния ред за всяко едно заседание на Общото събрание на акционерите бяха на разположение на акционерите а/ на адреса на управление на Дружеството и б/ на Интернет страницата на Дружеството, считано от датата на обявяване на поканата в Търговския регистър, воден от Агенция по вписванията.

**2. Второто направление в работата ми е свързано със задълженията ми по воденето и съхраняването на документацията относно процеса на приемане на решения в „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-2” АД СИЦ.**

Органите на Дружеството, които приемат решения във връзка с дейността му, са два – Общото събрание на акционерите и Съветът на директорите.

През 2009 година Общото събрание на акционерите проведе две заседания. Съветът на директорите на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-2” АД СИЦ имаше заседания винаги когато това се налагаше с оглед нормалното функциониране на Дружеството.

За всяко заседание на Общото събрание на акционерите и на Съвета на директорите се води подробен протокол за дневния ред, за направените предложения, за дискусиите, за проведените гласувания и за приетите решения. Оригинал от всеки един от тези протоколи се съхранява при документацията на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-2” АДСИЦ. Протоколите от всички заседания на Общото събрание, както и някои от протоколите от заседания на Съвета на директорите (в случаите, когато това изрично е посочено в закона), се предоставиха в срок на Заместник-председателя, ръководещ Управление “Надзор на инвестиционната дейност” към Комисията за финансов надзор и на “Българска Фондова Борса – София” АД (както и на други органи/лица, когато това е предвидено в закона).


**3. Третото направление на работата ми като Директор за връзки с инвеститорите в Дружеството е свързано със задълженията за разкриване на информация от „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-2” АДСИЦ пред Комисията за финансов надзор, “Българска фондова борса – София” АД, обществеността и други лица/органи.**

През изминалата 2009 година Директорът за връзки с инвеститорите и членовете на Съвета на директорите сме положили всички необходими усилия с цел предаване в срок на Заместник-председателя, ръководещ Управление “Надзор на инвестиционната дейност” към КФН на всички финансови отчети, както и на другите уведомления, свързани с дейността на Дружеството, като те са били изготвени със съдържание, отговарящо на изискванията на приложимото българско законодателство. Информацията, разкривана на Комисията за финансов надзор, е изпращана в същите срокове и обем на обществеността и на “Българска фондова борса – София” АД, а в случаите, предвидени в закона – и на други органи/лица.

**4. Четвъртото направление от моята работа е свързано с поддържането на ефективна връзка и контакти между членовете на Съвета на директорите и акционерите на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-2” АДСИЦ и другите лица, проявили интерес да инвестират в ценни книжа, издадени от Дружеството.**

Във връзка с това направление, през отчетната 2009 година Директорът за връзки с инвеститорите и членовете на Съвета на директорите положихме необходимите усилия да Ви предоставим своевременно информация относно хода на дейността на Дружеството, текущото му финансово и икономическо състояние и други обстоятелства, които са от съществено значение за настоящите и бъдещи инвеститори в „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-2” АДСИЦ:

- Уведомихме в срок нашите акционери за свикването на Общо събрание на акционерите;
- Предоставихме на обществеността всяка информация, която съгласно действащото българско законодателство трябваше да бъде разкрита от „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-2” АДСИЦ;
- Проведохме разговори/среци с лица, проявили конкретен интерес към дейността на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-2” АДСИЦ.

  
/Виктория Вълчанова -  
Директор за връзки с инвеститорите на  
„И АР ДЖИ КАПИТАЛ-2” АДСИЦ/

Предложение на Съвета на директорите на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 2“ АД СИЦ за решение по т.  
3 от дневния ред на редовното Общо събрание на акционерите, насрочено за  
26 май 2010 година

По т.3 от дневния ред:

Обсъждане на Доклада на регистрирания одитор за извършения одит на Годишния финансов отчет на Дружеството за 2009 г.

Предложение за решение: ОСА приема Доклада на регистрирания одитор за 2009 г.

Приложени материали: Независим одиторски доклад.



**Предложение на Съвета на директорите на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 2“ АДСИЦ за решение по т. 4 от дневния ред на редовното Общо събрание на акционерите, насрочено за 26 май 2010 година**

**По т.4 от дневния ред:**

**Обсъждане и одобряване на одитирания Годишен финансов отчет на Дружеството за 2009 г.**

**Предложение за решение:** ОСА одобрява одитирания Годишен финансов отчет на Дружеството за 2009 г.

**Приложени материали:** Одитиран Годишен финансов отчет на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 2“ АДСИЦ за 2009 г.





Предложение на Съвета на директорите на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 2“ АД СИЦ за решение по т.  
5 от дневния ред на редовното Общо събрание на акционерите, насрочено за  
26 май 2010 година

По т.5 от дневния ред:

Годишен отчет за дейността на Одитния комитет през 2009 г.

Предложение за решение: ОСА приема годишния отчет за дейността на Одитния комитет през 2009 г.

Приложени материали: Годишен отчет за дейността на Одитния комитет през 2009 г.



**Отчет на Одитния комитет на И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 2 АДСИЦ ("Дружеството"  
или "И АР ДЖИ") пред редовното годишно Общо събрание на акционерите на  
Дружеството за 2009 година**

23 февруари, 2010г.

**I. Обща информация**

Одитният комитет на И АР ДЖИ е създаден на основание на изискванията на Закона за независимия финансов одит. Основната функция на Одитния комитет на И АР ДЖИ е да защитава интересите на съществуващи и потенциални инвеститори чрез ефективно и информирано наблюдение на качеството на финансовата отчетност и ефективността на системите за вътрешен контрол в И АР ДЖИ.

Одитният комитет на И АР ДЖИ е избран на редовното годишно Общо събрание на акционерите, проведено през м. май, 2009г. Съгласно чл. 40ж, ал. 1 от Закона за независимия финансов одит, Общото събрание на акционерите избира за членове на Одитния комитет членовете на Съвета на директорите на Дружеството и определя техния мандат – до 31.12.2012г. За председател беше избрана г-жа Емилия Карадочева.

Новоизбраният Одитен комитет изготви и одобри Правила за дейността си на първото си заседание. Правилата за дейността на Одитния комитет определят организацията, функционирането, условията за членство, задачите, отговорностите и процедурите за работа на комитета.

**II. Дейност на Одитния комитет през 2009г.**

Настоящият отчет представя работата, наблюденията и заключенията на Одитния комитет от избирането му до момента на изготвяне на отчета.

Одитният комитет потвърждава пред годишното Общо събрание на акционерите на И АР ДЖИ, че през 2009г. е функционирал в съответствие с приетите Правила за дейността на Одитния комитет и изискванията на Закона за независимия финансов одит.

През 2009г. Одитният комитет изпълняваше следните функции:

- Наблюдение на качеството на счетоводните политики, вярното и честно представяне на финансовите отчети и оповестяванията, изготвяни от И АР ДЖИ;
- Наблюдение на процесите по финансовото отчитане в И АР ДЖИ;
- Наблюдение на дейността и независимостта и обективността на независимия финансов одит на И АР ДЖИ;
- Наблюдение на ефективността на системите за вътрешен контрол в И АР ДЖИ;

- Наблюдение на ефективността на системите за управление на рисковете в И АР ДЖИ;
- Наблюдение на системите за регулативен контрол, корпоративно управление и съответствието с правната рамка

През 2009г. Одитният комитет направи преглед на тримесечните финансовите отчети на И АР ДЖИ, както и на годишния финансов отчет за 2009г., вземайки под внимание счетоводната политика, системите за вътрешен контрол и качеството на оповестяванията. Изготвените финансови отчети са в съответствие с изискванията на Международните стандарти за финансово отчитане ("МСФО"), издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти и разясненията за тяхното прилагане, издадени от Комитета за разяснение на МСФО, приети от Комисията на Европейския съюз и приложими в Република България. Те са разбираеми, надеждни и отразяват особеностите на осъществяваната от Дружеството дейност по секюритизация на недвижими имоти по смисъла на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. Финансовите отчети са представяни в Комисията за финансов надзор, в банка-довереник, в банка-кредитор на Дружеството, както и на регулирания пазар и на обществеността в законоустановените срокове.

През годината Одитният комитет направи преглед на декларациите от регистрирания одитор, потвърждаващи неговата независимост и обективност. Одитният комитет също така наблюдаваше дейността и независимостта на регистрирания одитор, като направи преглед на обхвата и цените за независимия финансов одит, начина на избирането му, неговата независимост и вътрешни системи за качество.

Одитният комитет наблюдаваше начина, по който И АР ДЖИ оценява контролната си среда, процеса на управление на рисковете и начина, по който се управляват съществените бизнес рискове. Като част от дейността си по наблюдение на ефективността на системите за управление на рисковете в И АР ДЖИ, Одитният комитет изискваше информация за начина, по който са организирани и функционират системите за управление на рисковете и съответните контроли, както и мерките, прилагани от И АР ДЖИ за предотвратяване на измами, за осигуряване на непрекъсваемост на процесите и други.

Одитният комитет също така наблюдаваше и начина, по който ръководството подsigурява съответствие с изискванията на закона и стандартите за финансова отчетност, както и изпълнението на препоръки, отправени от регулаторните органи.

Освен гореизброените въпроси, дневният ред на заседанията на Одитния комитет включваше и срещи по специфични въпроси по системите за вътрешен контрол и управление на рисковете с ръководството на И АР ДЖИ, както и със специалисти, наети от Българийн-Америкън Пропърти Мениджмънт ЕООД - обслужващо дружество за И АР ДЖИ и Сердика Кепитъл Адвайзърс чуждестанно юридическо лице с място на стопанска дейност в Република България - дружеството, което консултира И АР ДЖИ относно неговите инвестиционни и финансови дейности и стратегия. През 2009г. председателят на Одитния комитет проведе и индивидуални срещи с регистрирания одитор.

### **III. Заключение**

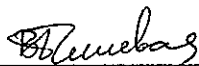
В хода на своята дейност от избирането си на редовното годишно Общо събрание на акционерите, проведено през м. май, 2009г. до датата на изготвяне на настоящия доклад, Одитният комитет може да потвърди, че не са установени слабости или нередности,

които да повлияят върху честното и вярно представяне на дейността на И АР ДЖИ, включително и на счетоводното отразяване на финансовите резултати от тази дейност. В допълнение, с дейността си Одитният комитет насърчава непрекъснато спазването на правилата и процедурите, правната рамка и етичните норми.

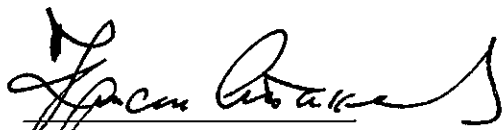
Членове на Одитния комитет на И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 2 АД СИЦ:



Емилия Карадочева – председател



Венета Илиева – като представител по чл. 234, ал. 1 от ТЗ  
на Преслав Ентърпрайс ЕООД



Красен Станчев

**Предложение на Съвета на директорите на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 2“ АД СИЦ за решение по т. 6 от дневния ред на редовното Общо събрание на акционерите, насрочено за 26 май 2010 година**

**По т.6 от дневния ред:**

**Приемане на решение за разпределяне на финансовия резултат на Дружеството за 2009 г.**

Предложение за решение: ОСА приема предложението на Съвета на директорите за разпределяне на финансовия резултат на Дружеството за 2009 г., както следва:

„Финансовият резултат на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 2” АД СИЦ към 31.12.2009 година е в размер на 925,060.30 лева (деветстотин двадесет и пет хиляди и шестдесет лева и тридесет стотинки), като сума в размер на 834,900.00 лева (осемстотин тридесет и четири хиляди и деветстотин лева) се разпределя като дивидент на акционерите, които съгласно чл.115б от ЗППЦК имат право да получат дивидент. Брутният дивидент на една акция е 0.242 лева (нула цяло двеста четиридесет и две хилядни лева). Съгласно чл.115б от ЗППЦК право да получат дивидент имат лицата, вписани в регистъра на „Централен депозитар” АД като акционери на 14-я ден след деня на Общото събрание на акционерите, на което е приет Годишният финансов отчет и е взето решението за разпределение на печалбата и плащане на дивидент.“



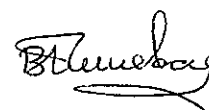
Предложение на Съвета на директорите на "И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 2" АД СИЦ за решение по т.  
7 от дневния ред на редовното Общо събрание на акционерите, насрочено за  
26 май 2010 година

По т.7 от дневния ред:

Освобождаване от отговорност на членовете на Съвета на директорите за дейността им през 2009 г.

Предложение за решение: ОСА освобождава от отговорност всички членове на Съвета на директорите за дейността им през 2009 г., а именно:

1. **Емилия Костадинова Карадочева,**
2. **"ПРЕСЛАВ ЕНТЪРПРАЙС" ЕООД,** чрез представителя по чл.234, ал.1 от ТЗ Венета Параскевова Илиева,
3. **Красен Стефанов Станчев."**



**Предложение на Съвета на директорите на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 2“ АДСИЦ за решение по т. 8 от дневния ред на редовното Общо събрание на акционерите, насрочено за 26 май 2010 година**

**По т.8 от дневния ред:**

**Приемане на промени в състава на Съвета на директорите**

Постъпила е молба от „ПРЕСЛАВ ЕНТЪРПРАЙС“ ЕООД, с ЕИК: 130946573, да бъде освободено от длъжност като член на Съвета на директорите на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-2“ АДСИЦ.

Предложение за решение: ОСА освобождава от длъжност като член на Съвета на директорите „ПРЕСЛАВ ЕНТЪРПРАЙС“ ЕООД, с ЕИК: 130946573. ОСА избира за нов член на Съвета на директорите с мандат 5 години Венета Параскевова Илиева, ЕГН: 7306041994, чийто адрес и професионална квалификация са представени в материалите по дневния ред на ОСА. ОСА оправомощава Председателя на СД на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-2“ АДСИЦ да подпише, от името и за сметка на Дружеството, договор за възлагане на управлението на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-2“ АДСИЦ с новия член на СД - Венета Параскевова Илиева.

**Приложени материали:**

1. Информация за новия член на СД - Венета Параскевова Илиева (имена, постоянен адрес и професионална квалификация).



# А В Т О Б И О Г Р А Ф И Я

## ЛИЧНА ИНФОРМАЦИЯ

Име	ВЕНЕТА ПАРАСКЕВОВА ИЛИЕВА
Адрес за кореспонденция	ГРАД СОФИЯ, П.К. 1504 ул. „Шипка“ № 3
Телефон за връзка	02 / 9658 389
E-mail	<a href="mailto:vpilieva@baefinvest.com">vpilieva@baefinvest.com</a>
Постоянен адрес	гр. София, ул. „Доспат“ № 25, ет.3, ап.6

## ПРОФЕСИОНАЛЕН ОПИТ

Дати	2006 г. – до момента
Име и адрес на работодателя	"Българо-американска кредитна банка" АД, гр. София, ул. „Кракра“ № 16
Заемана длъжност	Директор за връзки с инвеститорите
	2004 г. - 2004 г.: "Българо-американска кредитна банка" АД, Експерт, "Структурирани финансови продукти"
	2000 г.- 2002 г.: СКПОК „ДСК Родина“ АД, Мениджър Инвестиции
	1997 г. – 2000 г.: "Българо-американски инвестиционен фонд", Специалист инвестиции „Недвижими имоти"

## Образование

	Висше образование, Магистър по Бизнес администрация
2005 г.	CFA Charterholder
2002 г. – 2004 г.	Магистър по бизнес администрация, Специалност "Недвижими имоти", University of California at Berkeley, Haas School of Business, САЩ
1991 г. – 1996 г.	Магистър, Специалност "Икономика", СУ "Св. Климент Охридски"

## Езици

Английски език



Предложение на Съвета на директорите на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 2“ АДСИЦ за решение по т.  
9 от дневния ред на редовното Общо събрание на акционерите, насрочено за  
26 май 2010 година

По т.9 от дневния ред:

Удължаване на срока на съществуване на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 2“ АДСИЦ до 31.12.2018 г.

Предложения за решения: „ОСА приема решение за удължаване на срока на съществуване на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 2“ АДСИЦ до 31.12.2018 г.“.

Предложението за решение по тази точка от дневния ред е във връзка с обстоятелството, че срокът на съществуване на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 2“ АДСИЦ е ограничен до 31.12.2012 година. Това означава, че недвижимите имоти на Дружеството трябва да се реализират най-късно до тази дата.

Вследствие на глобалната икономическа криза през 2009 г. ликвидността на българския пазар на недвижими имоти намаля съществено, което предизвика значителен спад в броя сключени сделки през годината.

Дружеството притежава атрактивни недвижими имоти, които са изцяло отдадени под наем и генерират стабилни парични потоци, като “И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 2“ АДСИЦ получава инвеститорски запитвания за придобиване на тези имоти. Въпреки това няма гаранция, че Дружеството ще успее да продаде недвижимите си имоти до края на първоначално определения срок на съществуването си и то на цена, осигуряваща добра доходност за акционерите.

Удължаването на срока на съществуване на Дружеството е препоръчително с цел да се избегне ситуацията, в която “И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 2“ АДСИЦ е принудено да продаде собствените си недвижими имоти най-късно до края на 2012 г. Това няма да е в интерес на акционерите, тъй като би отслабило позицията на Дружеството при водене на преговори с потенциални купувачи.



Предложение на Съвета на директорите на "И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 2" АДСИЦ за решение по т. 10 от дневния ред на редовното Общо събрание на акционерите, насрочено за 26 май 2010 година

По т.10 от дневния ред:

Приемане на изменения в Устава на "И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 2" АДСИЦ

Предложения за решения: „Във връзка с удължаване на срока на съществуване на "И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 2" АДСИЦ до 31.12.2018 г., ОСА приема изменения в Устава, както следва:

§1. Член 3 от Устава се изменя, както следва:

*„Срок*

*Член 3*

Срокът на съществуване на Дружеството е до 31 (тридесет и първи) декември 2018 (две хиляди и осемнадесета) година”.



**Предложение на Съвета на директорите на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 2“ АД СИЦ за решение по т. 11 от дневния ред на редовното Общо събрание на акционерите, насрочено за 26 май 2010 година**

**По т.11 от дневния ред:**

**Приемане на промени в състава и мандата на Одитния комитет. Избор на Председател на Одитния комитет**

**Предложение за решение:** „ОСА взема решение функциите на Одитния комитет да се осъществяват от членовете на Съвета на директорите на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-2“ АД СИЦ, както следва:

- a. Емилия Костадинова Карадочева, ЕГН: 6706296977,
- b. Венета Параскевова Илиева, ЕГН: 7306041994,
- c. Красен Стефанов Станчев, ЕГН: 5510266865.

Членовете на Одитния комитет се избират за срок до 31.12.2018 година. ОСА избира за Председател на Одитния комитет Емилия Костадинова Карадочева, ЕГН: 6706296977.”



**Предложение на Съвета на директорите на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 2“ АДСИЦ за решение по т. 12 от дневния ред на редовното Общо събрание на акционерите, насрочено за 26 май 2010 година**

**По т.12 от дневния ред:**

**Избор на регистриран одитор на Дружеството за 2010 година**

Постъпило е следното предложение от Одитния комитет: “Делойт Одит” ООД (гр. София) да бъде избрано за специализирано одиторско предприятие, което да провери и завери Годишния финансов отчет на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 2“ АДСИЦ за 2010 година.

Предложение за решение: „За проверка и заверка на Годишния финансов отчет на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 2“ АДСИЦ за 2010 г. ОСА избира регистрирания одитор, препоръчан от Одитния комитет - “Делойт Одит” ООД (гр. София)“.



Предложение на Съвета на директорите на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 2“ АДСИЦ за решение по т. 13 от дневния ред на редовното Общо събрание на акционерите, насрочено за 26 май 2010 година

По т.13 от дневния ред:

Приемане на решение за продажба на недвижими имоти, собственост на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 2“ АДСИЦ, на лица извън кръга на *заинтересуваните лица* по смисъла на чл.114, ал.5 от ЗППЗК, при цена и др. условия съгласно предложението на Съвета на директорите, включено в материалите по дневния ред

Предложение за решение: „Съгласно член 30, т. 14 от Устава на Дружеството Общото събрание на акционерите приема решение за продажба на недвижими имоти, собственост на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 2“ АДСИЦ, а именно:

**А/ НЕДВИЖИМ ИМОТ**, находящ се в гр. Варна, Западна промишлена зона, представляващ: **УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ XXV-1246** /двадесет и пети за имот хиляда двеста четиридесет и шест/, с административен адрес: гр.Варна, бул. “Република”, № 55 /петдесет и пет/, с площ по документ за собственост от 15893 кв.м. /петнадесет хиляди осемстотин деветдесет и три кв.м./, от квартал № 38 /тридесет и осми/, по плана на гр. Варна, Западна промишлена зона, при граници по документ за собственост: УПИ № XXVI-1246, улица, УПИ III-1283, имот №9522 и улица, **ЗАЕДНО с построената в имота сграда: ХИПЕРМАРКЕТ „ПРАКТИКЕР“**, състоящ се от административно-обслужваща зона, търговска зона и складово-техническа зона, с разгъната застроена площ по документ за собственост от 6871.86 /шест хиляди осемстотин седемдесет и едно цяло и осемдесет и шест стотни/ кв.м. въведен в експлоатация с Разрешение за ползване № СТ-12-360/25.07.2005г., издадено от ДНСК, с функционално отделен **СУТЕРЕНЕН ЕТАЖ**, на който са разположени: **Мебелен магазин** със застроена площ, съгласно архитектурен проект, от 888 кв.м. /осемстотин осемдесет и осем/ кв.м., въведен в експлоатация с Удостоверение за въвеждане в експлоатация на строеж: „Преустройство на битови помещения в мебелен магазин” №42/25.09.2007г., изд. от район „Младост” – община Варна, и **Спомагателен кухненски блок** със застроена площ, съгласно архитектурен проект, на ниво – 3,17 /минус три цяло и седемнадесет стотни метра/ от 907 кв.м., /деветстотин и седем кв.м./ и със застроена площ на ниво + 0,00 /плюс нула метра / от 77 кв.м. /седемдесет и седем кв.м./ и разгъната застроена площ от 984 кв.м. /деветстотин осемдесет и четири кв.м./, въведен в експлоатация с Удостоверение за въвеждане в експлоатация на строеж:Преустройство и промяна предназначение на битови помещения в УПИ XXV-1246, в спомагателен кухненски бокс за нуждите на търговски център в УПИ XXVI-1246, кв.38, по плана на ЗПЗ гр. Варна, №40/26.09.2006г., изд. от район „Младост” – община Варна, **ЗАЕДНО с прилежащия ПАРКИНГ**.

*Посоченото по горе описание е изготвено по строителна документация (разрешение за строеж, одобрени проекти с преработки и документи за въвеждане в експлоатация), като за гр.Варна със заповед на изпълнителния директор на АГКК са одобрени кадастрална карта и кадастрални регистри, и е възможно описанието и площта на имота по кадастралната карта и кадастралните регистри да се различават от това описание.*

**Б/ НЕДВИЖИМ ИМОТ**, находящ се в гр. Варна, Западна промишлена зона, представляващ: **УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ XXVI-1246** /двадесет и шести за имот хиляда двеста четиридесет и шест/, с административен адрес: гр.Варна, бул. “Владислав Варненчик”, № 268 /двеста шестдесет и осем/, с площ по документ за собственост от 8525 кв.м. /осем хиляди петстотин двадесет и пет кв.м./, от квартал № 38 /тридесет и осми/, по плана на гр. Варна, Западна промишлена зона, при граници: УПИ № XXV-1246, улица, УПИ IX-за озеленяване, улица, УПИ V-1285 и улица, **ЗАЕДНО с построената в имота сграда: ТЪРГОВСКИ ЦЕНТЪР** с разгъната застроена площ по документ за собственост от 7432 /седем хиляди четиристотин тридесет и два кв.м./ с включени рампи и евакуационни стълбища, състоящ се от магазин за хранителни стоки на кота + 0.0 м. /плюс нула метра/, мецанин към него на кота + 3,50 м. /плюс три цяло и петдесет стотни метра и мебелен магазин на кота – 4,35 м /минус четири цяло и

*Вълшебна*

тридесет и пет стотни метра/, въведен в експлоатация с Разрешение за ползване № СТ-12-251/10.04.2006г., издадено от ДНСК, **ЗАЕДНО** с прилежащия **ПАРКИНГ**.

*Посоченото по горе описание е изготвено по строителна документация (разрешение за строеж, одобрени проекти с преработки и документи за въвеждане в експлоатация), като за гр.Варна със заповед на изпълнителния директор на АГКК са одобрени кадастрална карта и кадастрални регистри, и е възможно описанието и площта на имота по кадастралната карта и кадастралните регистри да се различават от това описание.*

Продажбите на описаните в буква „А” и буква „Б” по-горе недвижими имоти, собственост на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 2” АДСИЦ, да бъдат извършени при следните основни параметри:

- 1) Купувачите на недвижимите имоти да бъдат лица извън кръга на *заинтересуваните лица* по смисъла на чл.114, ал.5 от ЗППЦК;
- 2) Преди продажбата на всеки един от гореописаните в буква „А” и буква „Б” недвижими имоти, “И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 2” АДСИЦ възлага на един или повече експерти с квалификация и опит в тази област оценяването на същите имоти. Всяка една от оценките следва да бъде изготвена не по-рано от 3 (три) месеца преди продажбата на съответния недвижим имот.
- 3) Продажната цена на недвижимия имот, описан подробно в буква „А” по-горе, да бъде определена при спазване на следните кумулативни условия:
  - а) продажната цена не може да бъде с повече от 5% (пет на сто) по-ниска от оценката на недвижимия имот, описан в буква „А” по-горе, изготвена по реда на т.2 по-горе и Закона за дружествата със специална инвестиционна цел; и
  - б) продажната цена не може да бъде по-ниска от 6 500 000 (шест милиона и петстотин хиляди) евро.
- 4) Продажната цена на недвижимия имот, описан подробно в буква „Б” по-горе, да бъде определена при спазване на следните кумулативни условия:
  - а) продажната цена не може да бъде с повече от 5% (пет на сто) по-ниска от оценката на недвижимия имот, описан в буква „Б” по-горе, изготвена по реда на т.2 по-горе и Закона за дружествата със специална инвестиционна цел; и
  - б) продажната цена не може да бъде по-ниска от 6 700 000 (шест милиона и седемстотин хиляди) евро.

Общото събрание на акционерите **ОВЛАСТЯВА** Съвета на директорите на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 2” АДСИЦ да определи лицата – купувачи на гореописаните недвижими имоти и конкретните продажни цени за последните, както и останалите условия и срокове на сделките, в това число начина на изплащане на продажната цена, при спазване на посочените по-горе параметри.

Общото събрание на акционерите **ОВЛАСТЯВА** Изпълнителния директор на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 2” АДСИЦ да предприеме необходимите действия във връзка с продажбата на недвижимите имоти, собственост на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 2” АДСИЦ, включително, но не само да възложи на един или повече експерти с квалификация и опит в тази област оценяването на недвижимите имоти, да подпише предварителен договор и/или нотариален акт за покупко-продажба, декларации, договори за откриване на специални банкови сметки за изплащане на цената и др. документи във връзка с продажбата на имотите.”

**Мотиви за предлаганото решение:**

На основание чл.114, ал.8 във връзка с ал.9 от ЗППЦК, посочените по-горе сделки за продажба на недвижими имоти ще бъдат извършени при осъществяване на обичайната търговска дейност на "И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 2" АДСИЦ, поради което ал.1 на чл.114 от ЗППЦК не следва да се прилага.

Горепосоченото предложение на Съвета на директорите за решение по тази точка от дневния ред е във връзка с изискването на чл. 30, т.14 от Устава на Дружеството, а именно Общото събрание на акционерите да взема решения за продажба или други форми на отчуждаване на недвижимите имоти, собственост на Дружеството.

Основният мотив за предлаганото решение е "И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 2" АДСИЦ да получи повече гъвкавост за продажба на собствените на Дружеството недвижими имоти в настоящата пазарна ситуация, която се характеризира със затруднена ликвидност и вероятност последната да продължи през следващите 2-3 години. В същото време предлаганото решение дава сигурност, че ако имотите бъдат продадени в рамките на това решение, акционерите ще получат значителна премия над настоящата цена на акциите.

Минималната продажна цена съгласно таблицата по-долу е приблизително равна на наемите за 10 години напред, които всеки от имотите генерира, което би осигурило доходност от порядъка на 8-8.5% за потенциалните купувачи.

	Предложена минимална продажна цена (в хил. Евро)	Годишен приход от наеми към продажна цена*	Нетен годишен приход от наеми към продажна цена при 15% оперативни разходи**
Хипермаркет Практикер, бул. Владислав Варненчик, Варна	6,500	9.83%	8.36%
Супермаркет Пикадили, бул. Владислав Варненчик, Варна	6,700	9.97%	8.47%
Общо	13,200		

\*На база получени годишни наеми за 2009г.

\*\*Включват разходи по поддръжка и управление на имота, данъци и застраховки и пр.

От таблицата по-долу е видно, че предложената минимална продажна цена би осигурила минимум 40% премия на акционерите, ако Дружеството продаде имотите си по силата на това решение.

Ликвидационен дял на акция, ако имотите на И Ар Джи Капитал-2 бяха продадени на 31.12.2009 по предложената минимална цена и дружеството бе ликвидирано към същата дата

В хиляди лева

Парични средства и вземания	1,370
Постъпления от продажба на имоти	25,817
Възнаграждение на Serdika Capital Advisors LLC съгласно договор*	2,272
Общо пасиви	10,206
Нетна стойност на активите	14,709
Брой акции (хил.)	3,450
Ликвидационен дял на акция, в лева	4.26

\*20% от надвишението на продажната цена над балансовата стойност на имотите

Последна сделка на БФБ-София (30.03.10)	3.00
Премия ликвидационен дял на акция спрямо цена на последна сделка (%)	42%