

**МЕЖДИНЕН ОТЧЕТ ЗА УПРАВЛЕНИЕ ДЕЙНОСТТА НА АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВОТО СЪС  
СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ  
„И АР ДЖИ КАПИТАЛ-2”  
ЗА ПЕРИОДА 01.01.2008г. - 31.03.2008г.**

23 Април 2008г.

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

През 2005г. Дружеството придоби два имота в гр. Варна, на бул. „Владислав Варненчик”, обединени в Търговски център „Черно море”, както и правата и задълженията по договорите за наем за тези имоти и получи лиценз от КФН да извършва дейност като дружество със специална инвестиционна цел. През 2006г. Дружеството увеличи капитала си с 50%, като броят на акциите бе увеличен от 2,300,000 на 3,450,000, с номинална стойност 1 лев всяка. В резултат на увеличението Дружеството получи общо 3,562 хиляди лева, от които 1,262 хиляди лева от продажба на 1,150,000 права, срещу които бяха записани 1,150,000 акции по емисионна стойност 2.00 лева на акция. Дружеството използва средствата от увеличението на капитала, за да финализира плащанията по придобиването на недвижимите имоти, описани по-горе.

На този етап Дружеството не планира други увеличения на капитала или придобиване на нови недвижими имоти. Дружеството изпълнява задълженията си по договорите, по които е страна. Не се очаква Дружеството да извършва други сделки, освен инвестиране на временно свободните си средства, съгласно ограниченията на ЗДСИЦ и оптимизация на дълговото финансиране.

## **ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА**

През периода 01 Януари – 31 Март 2008г. Дружеството не е придобивало нови имоти. Имотите на Дружеството са 100% отдадени под наем и за периода не е имало закъснения по дължими наемни плащания. През същия период Дружеството не е извършвало съществени ремонти и подобрения на притежаваните имоти и е обслужвало в срок задълженията си.

Следната информация представя кратки коментари на най-важните аспекти от дейността на Дружеството през периода 01 Януари – 31 Март 2008г:

### **1. Ликвидност**

Към 31 Март 2008г. съотношението пари и парични еквиваленти към текущи задължения е 0.92, което показва, че ликвидността на Дружеството е обезпечена.

Дружеството разполага с достатъчно добра ликвидност и вярваме, това ще продължи да е така и напред. В дейността на Дружеството приходите от наеми надхвърлят текущите му задължения към кредиторите. Вътрешните източници на ликвидност са месечните наеми, които Дружеството получава от „Практикер” ЕООД, „Пикадили” ЕАД, „Мобилтел” ЕАД и „Българо-Американска Кредитна Банка” АД (“БАКБ”). Дружеството не смята за нужно да привлича допълнително финансиране на този етап.

### **2. Капиталови ресурси**

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

Считаме, че печалбата на Дружеството е висока, което от своя страна предполага, че ако бизнесът на Дружеството се развива по план то няма да се нуждае от допълнителен капитал. Към 31 Март 2008г. съотношението собствен капитал към общо активи е 37.18% в сравнение с 36.63% към 31Март 2007г.

### 3. Оперативни резултати

Финансовият резултат на Дружеството за периода 01 Януари – 31 Март 2008г. възлиза на 235 хиляди лева (0.068 лева за акция), спрямо 230 хиляди лева (0.067 лева за акция) за периода 01 Януари - 31 Март 2007г., като в това не се включват печалби или загуби от преценка на активи или пасиви. Финансовият резултат е положителната разлика между приходите (най-вече от получени наеми) и разходите (най-вече за лихви и амортизация).

Приходите от наеми за периода 01 Януари – 31 Март 2008г. възлизат на 629 хиляди лева спрямо 630 хиляди лева за периода 01 Януари – 31 Март 2007г. Разходите за лихви и амортизация за периода са съответно 145 хиляди и 133 хиляди лева спрямо 142 хиляди лева и 133 хиляди лева за същия период на миналата година.

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

Няма важни събития, настъпили след 31.03.2008г., които биха могли да имат негативен ефект върху финансовите и оперативни резултати на Дружеството.

През разглеждания период, Дружеството не е сключвало големи сделки със свързани лица. Лицата се считат за свързани, ако една от страните има възможност да упражнява контрол или значително влияние върху другата при взимането на финансови или оперативни решения.

Балансите по сделки със свързани лица, сключени във връзка с обичайната търговска дейност на Дружеството, и съответните разходи и приходи към 31.03.2008г. изразени в хил.лв. са както следва

Свързани лица	31.3.2008г.
Задължение за такса управление на активи към Сердика Кепитъл Адвайзърс („СКА“)	286
Депозити при БАКБ	1,146
Вземане за лихва - БАКБ	11
Разходи за такса за управление на активи - СКА	100
Приходи от лихви - БАКБ	12
Приходи от наеми – БАКБ	1
Такса обслужващо дружество - Български-Американски Пропърти Мениджмънт ЕООД (“БАПМ”)	19

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



Венета Илиева  
Представяващ Изпълнителния директор  
Преслав Ентърпрайс ЕООД

