

**МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВОТО СЪС СПЕЦИАЛНА
ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ
„И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3”
ЗА ПЕРИОДА 01.01 - 30.09.2008г.**

23 Октомври 2008г.

ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

“И Ар Джи Капитал – 3” АДСИЦ („И Ар Джи-3” или „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). Дружеството е вписано в търговския регистър при СГС с решение от 13.07.2006г.

ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА ПРЕЗ ПЕРИОДА 01.01 - 30.09.2008Г.

Следните важни събития са настъпили през периода 01.01.-30.09.2008г.:

На 06.06.2008г. се проведе редовното годишно общо събрание на акционерите на Дружеството, на което бе взето решение за разпределяне на 90% от финансовия резултат към 31 Декември 2007г. като дивидент на акционерите в размер на 331 хиляди лева или 0.1578 лева дивидент на акция. Останалите 37 хиляди лева се отнасят във фонд „Резервен”.

1. Сключени договори за наем

През периода 01.01.-30.09.2008г, Дружеството сключи договор за наем с Айко Мулти Концепт ЕООД за отдаване под наем на търговска площ в гр. Стара Загора - между 15 000 и 15 400 кв.м., която ще бъде изградена в рамките на търговски комплекс с обща площ между 18 000 и 19 000 кв.м, върху парцел собственост на Дружеството, на бул. Патриарх Евтимий 50 в съседство с хипермаркет Баумакс (Имот Загора). Дружеството очаква да приключи изграждането на търговския комплекс през първото тримесечие на 2009г. и да започне да получава приходи от наеми в началото на второто тримесечие на 2009г.

През периода 01.01.-30.09.2008г, Дружеството сключи договор за наем и с Меркатор -Б ЕООД за отдаване под наем на едноетажна отделна сграда (на калкан), със застроена площ от 3 162 кв.м., която ще бъде изградена в рамките на търговския комплекс на бул. Патриарх Евтимий 50 (Имот Загора). Дружеството очаква да приключи изграждането на сградата и да започне да получава приходи от наеми през третото тримесечие на 2009г.

Също така, И Ар Джи-3 отдаде под наем част от оставащата земя, която ще бъде използвана за паркинг.

2. Сключени договори за кредит

През периода 01.01.-30.09.2008г, Дружеството сключи с Райфайзенбанк (България) ЕАД договор за инвестиционен банков кредит в размер на 9.5 милиона евро за финансиране изграждането на търговския комплекс, описан в т.1 по-горе, както и договор за револвиращ банков кредит за финансиране на ДДС в размер до 1.5 милиона евро, свързан със същия проект.

3. Придобиване на имоти

През периода 01.01.-30.09.2008г. Дружеството придоби имот в гр. София – с излаз на ул. Витиня, пресечка на бул. Владимир Вазов, с площ от 229 кв.м., с което общата площ на парцелите притежавани от дружеството на бул. Владимир Вазов, между ул. Витиня и ул. Бесарабия достигна 25,208 кв.м. (Имот Герена).

4. Продажба на имоти

През периода 01.01.-30.09.2008г. Дружеството не е продавало имоти.

5. Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти

През периода 01.01.-30.09.2008г. Дружеството получи Разрешение за строеж и започна изграждането на част от търговския комплекс в гр.Стара Загора, наета от Айко Мулти Консепт ЕООД. (виж т.1 по-горе). За целта Дружеството сключи договор за строителство „до ключ” с АТ Инженеринг 2000 ООД на обща стойност не повече от 13,2 милиона лева (без ДДС) (Имот Загора),

През периода 01.01.-30.09.2008г. Дружеството приключи разчистването на терена с обща площ 25,566 кв.м. в гр. Бургас на бул. Тодор Александров (Имот Бургас Ритейл).

ЛИКВИДНОСТ

През периода 01.01.-30.09.2008г. Дружеството предоговори кредит от Райфайзенбанк (България) ЕАД използван за финансирането на покупката на парцела от 131 284 кв.м. на Околовръстен път – до разклона при Ботевградско шосе, в гр. София (Имот София Ринг), при което падежът на кредита беше отложен до Март 2009г.

Към 30 Септември 2008г. Дружеството разполага с равностойността на 835 хил.лв. по сметки в банки и има вземания в размер на 966 хил.лв., от които за ДДС 822 хил.лв.

Дружеството има договорено финансиране от Райфайзенбанк (България) ЕАД за Имот Загора в размер на общо 11 милиона евро, от които към 30 Септември 2008г.са усвоени 2,521 хил.евро, с което ликвидността на Дружеството е обезпечена на този етап.

КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ

Към датата на този отчет, И Ар Джи-3 разполага с капитал в размер на приблизително 29 милиона лева, който считаме, че е достатъчен за финансиране на текущите проекти на Дружеството.

За всеки от проектите Дружеството разглежда алтернативата за изграждане и отдаване под наем на търговски площи (складово-логистични площи за Имот София Ринг) спрямо евентуална продажба на парцела със значителна премия. В случаите когато Дружеството предпочете алтернативата за изграждане и отдаване под наем поради това, че по преценка на ръководството тя е по-добра за акционерите на Дружеството, Дружеството ще прави значителни капиталови разходи за строителство, които то планира да финансира с банкови кредити.

ОПЕРАТИВНИ РЕЗУЛТАТИ

Загубата на Дружеството за периода 01.01 - 30.09.2008г. е 1,048 хил. лв.

Основните разходи за периода са за лихви и оперативни разходи съответно 633 хил.лв. и 489 хил.лв., от които 284 хил.лв. представляват възнаграждения на Сердика Кепитъл Адвайзърс („СКА”) съгласно договор за извършване на дейности като обслужващо дружество от 14.06.2007г.

Няма важни събития, настъпили след 30.09.2008г., които биха могли да имат негативен ефект върху финансовите и оперативни резултати на Дружеството.

ОСНОВНИ РИСКОВЕ И НЕСИГУРНОСТИ

Към края на периода 01.01.-30.09.2008г. се наблюдават определени промени в икономическите тенденции и рисковете, които биха могли да повлияят неблагоприятно на финансовото състояние на

Дружеството и на резултатите му. Именно, в следствие на глобалната финансова криза значително намалява банковото финансиране на проекти в сферата на недвижимите имоти в България, което може да се очаква, че ще доведе до намаляване на инвестиционната активност в сектора и до спад на цените на определени класове недвижими имоти, в това число и на такива притежавани и/или развивани от Дружеството.

С оглед плановете на Дружеството и икономическата ситуация в страната, Дружество продължава да преговаря с потенциални наематели или купувачи за реализиране на собствените на Дружеството имоти. Основната несигурност продължава да касае въпроса кога ще бъде постигнато споразумение за даден имот, което да има характер на твърд ангажимент за преговарящите страни.

СКЛЮЧЕНИ ГОЛЕМИ СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

"Свързани лица" са лицата, когато едното е в състояние да контролира другото или да упражнява върху него значително влияние при вземане на финансови решения и решения относно дейността, в съответствие с приложимите счетоводни стандарти.

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

- Придобиване на ПИ 1257 по Имот Герена от Българийн-Америкън Пропърти Мениджмънт ЕООД ("БАПМ") – 139 хил.лв. (За повече информация, виж по-горе в „Преглед на дейността”, т. 3 Придобиване на имоти)

Балансите по сделки със свързани лица и съответните разходи и приходи към 30.09.2008г. изразени в хил.лв. са както следва:

<u>Свързани лица</u>	<u>30.09.2008г.</u>
Депозити при Българо Американска Кредитна Банка АД ("БАКБ")	687
Задължение за управление на активи към СКА	190
Задължение за дивидент към свързани лица	214
Приходи от лихви – БАКБ	37
Такса за управление на активи към СКА	289

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

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

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


.....
Анна Цанкова-Бонева
Изпълнителен директор

