

И АР ДЖИ Капитал – 3 АДСИЦ
ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2008г.

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

1 Организация и дейност

И АР ДЖИ Капитал - 3 АДСИЦ ("Дружеството" или "И АР ДЖИ") е регистрирано на 13 Юли 2006г. като българско акционерно дружество със специална инвестиционна цел, което инвестира набраните парични средства в недвижими имоти. Основният акционер на Дружеството е Българо-Американски Инвестиционен Фонд ("БАИФ"), който по настоящем е собственик на 46.7% от капитала и допълнително 6.7% чрез дружество, притежавано изцяло от БАИФ. Съгласно Устава на Дружеството, И АР ДЖИ има определен срок на съществуване до 31 Декември 2014г.

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. Сердика Кепитъл Адвайзърс с място на стопанска дейност в Република България ("СКА") е обслужващо дружество за И АР ДЖИ.

На 25 Април 2007г. 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 2008г. 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 2008г. Дружеството прие всички нови и преработени МСФО от СМСС, одобрени от Комисията, които са в сила за 2008г. и които имат отношение към дейността на Дружеството. Прилагането на тези изменения и разяснения не доведе до промени в счетоводната политика на Дружеството.

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 2009г. Дружеството не избра по-ранното прилагане на тези МСФО и изменения на МСФО.

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

И АР ДЖИ Капитал – З АДСИЦ
ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2008г.

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

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 баланса 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 2008г.

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 доходите.

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.

Инвестиции в недвижими имоти

Инвестициите в недвижими имоти се състоят от земя и сгради, отчетени по себестойност. Тези инвестиции са придобити с цел бъдеща реконструкция и разработване на недвижимите имоти с цел бъдещото им ползване като инвестиционни имоти или за бъдещи продажби. До тяхното завършване МСС 16 се прилага както следва: себестойността включва покупната цена на недвижимия имот, преките разходи свързани с придобиването и последващите разходи за строителство и разработването му. Разходите за строителство се капитализират в себестойността на всеки етап на завършеност. Разходите за разработване на недвижимите имоти се капитализират при завършване на съответната услуга.

След завършване на реконструкцията и разработването на недвижимите имоти Дружеството прилага МСС 40 и използва модела на себестойността. Следователно амортизацията на сградите се начислява от момента, в който те са готови за употреба и се базира на линейния метод върху очаквания полезен живот на сградите. Полезният живот на сградите представлява времето, през което те могат да бъдат използвани, независимо дали се използват или не. Годишната амортизационна норма е 4%.

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

И АР ДЖИ Капитал – З АДСИЦ
ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2008г.

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

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 полезния живот 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 доходите по метода на ефективната лихва за срока на пасива.

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 доходите по метода на ефективния лихвен процент. Приходите от лихви включват лихвите по банкови депозити. Разходите за лихви включват лихвите по банкови заеми и задължения.

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 баланса, отговаряйки на изискването за текущо задължение, съгласно МСС 37.

3 Инвестиции в недвижими имоти

Към 31 Декември 2008г. и 2007г., Дружеството притежава пет имота:

- „Имот Явор” - към 31 Декември 2008г. представлява земя с площ 14,483 кв. м., и сгради, намиращ се в гр. Варна, ул. „Орех” № 2. Имотът е заложен в полза на Българо-Американска Кредитна Банка АД („БАКБ”) по договор за заем (Пояснение 10).

- „Имот Загора” - към 31 Декември 2008г. представлява земя с площ 22,817 кв. м., намиращ се в гр. Стара Загора, бул. „Св. Патриарх Евтимий” № 50. През 2008г. дружеството започна да разработва имота (Пояснение 4). Имотът е заложен в полза на Райфайзенбанк България по договори за заем (Пояснение 10).

- „Имот Герена” – към 31 Декември 2008г. представлява земя с площ 25,208 кв. м., намиращ се в гр. София, на пресечката на бул. „Владимир Вазов” и ул. „Витиня”.

- „Имот София Ринг” – към 31 Декември 2008г. представлява земя с площ 131,284 кв. м., намиращ се в гр. София, Околовръстен път – до разклона за Ботевградско шосе. Имотът е заложен в полза на Райфайзенбанк България по договор за заем (Пояснение 10).

- „Имот Бургас Ритейл” - към 31 Декември 2008г. представлява земя с площ 24,966 кв. м., намиращ се в гр. Бургас, между бул. „Тодор Александров” и пристанище Бургас.

И АР ДЖИ Капитал – 3 АДСИЦ
ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2008г.

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

През 2008г. Дружеството увеличи своите инвестиции в недвижими имоти с 12,200 лева вследствие на придобиване за 151 лева и допълнително разработване за 12,049 лева. През 2008г. Дружеството намали своите инвестиции в недвижими имоти със 148 лева. Намалението е вследствие на продажба на право на строеж в имот Загора и отнасяне на част от имот Загора като инвестиционен имот (Пояснение 6).

Всички недвижими имоти са в етап на разработване и според счетоводната политика на Дружеството не подлежат на амортизация.

Справедливата стойност на недвижимите имоти на база на резултата от изискваната годишна оценка към 31 Декември 2008г. и 2007г., е съответно 99,763 лева и 49,270 лева.

4 Приходи от наем

През Февруари 2008г. И АР ДЖИ сключи с АИКО Мулти Консепт ЕООД 10 годишен договор за оперативен лизинг за 15,370 кв. м. търговска площ, която ще бъде построена в имот Загора. Наемът се очаква да започне след завършване на строителните работи през второто тримесечие на 2009г. След 31 Декември 2008г. договорът е изменен. Съгласно изменението 2,796 кв. м. от търговската площ, предназначена за АИКО по силата на първоначалния договор, е отделена и е отдадена под наем на Мобо ЕООД. Размерът на наема и всички други условия по първоначалния договор остават непроменени. Договорът за лизинг не може да бъде прекратен и е гарантиран, преди началото на наемния период, от наемателите с банкови гаранции за определен брой месечни наема и поръчителство от собственика на АИКО Мулти Консепт ЕООД.

През Юли 2008г. И АР ДЖИ сключи с Меркатор - Б ЕООД 14.9 годишен договор за оперативен лизинг за 3,162 кв. м. търговска площ, която ще бъде построена в имот Загора. Наемът се очаква да започне след завършване на строителните работи през третото тримесечие на 2009г. Договорът за лизинг не може да бъде прекратен и е гарантиран, преди началото на наемния период, от наемателя с банкова гаранция за определен брой месечни наема и поръчителство от Пословни Системи Меркатор д. д., дружество-майка за Меркатор - Б ЕООД. Договорът за лизинг включва опция да бъде удължен с още 10 години.

През Ноември 2007г. И АР ДЖИ сключи с ПВН София ЕООД договор, по силата на който ПВН София ЕООД да изгради паркинг с площ 875 кв. м. срещу последващо наемане на този паркинг. През Март 2008г. изграждането беше завършено и съгласно договора Дружеството отдаде под наем паркинга до Март 2009г. (Пояснение 6).

5 Оперативни разходи

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Професионални услуги	659	908
Общи и административни разходи	8	6
Общо	<u>667</u>	<u>914</u>

И АР ДЖИ Капитал – 3 АДСИЦ
 ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
 КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2008г.

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

6 Инвестиционни имоти

	<u>Земя</u>	<u>Сгради</u>	<u>Общо</u>
<i>Отчетна стойност</i>			
31 Декември 2007г.	-	-	-
31 Декември 2008г.	<u>148</u>	<u>59</u>	<u>207</u>
<i>Натрупана амортизация</i>			
31 Декември 2007г.	-	-	-
Разход за амортизация през 2008г.	-	<u>2</u>	<u>2</u>
31 Декември 2008г.	-	<u>2</u>	<u>2</u>
<i>Балансова стойност</i>			
31 Декември 2008г.	<u>148</u>	<u>57</u>	<u>205</u>
31 Декември 2007г.	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

Към 31 Декември 2007г. имот Загора е класифициран като инвестиция в недвижими имоти. През 2008г. част от имот Загора, разработена като паркинг, е рекласифицирана като инвестиционен имот (Пояснение 4).

Справедливата стойност на инвестиционните имоти на база на резултата от изискваната годишна оценка към 31 Декември 2008г. е 212 лева. Имотът е заложен в полза на Райфайзенбанк България по договори за заем (Пояснение 10).

7 Други активи

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Вземане за ДДС	2,455	6
Разходи за бъдещи периоди	15	10
Общо	<u>2,470</u>	<u>16</u>

8 Други задължения

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Дължима такса за управление на активи (Пояснение 14)	285	-
Други	45	19
Общо	<u>330</u>	<u>19</u>

9 Задължение по придобиване и разработване на недвижими имоти

Към 31 Декември 2008г. задълженията по придобиване и разработване на недвижими имоти са предимно свързани със завършени етапи по договори за строителство и имат различни падежи, последният, от които е през 2009г. Дружеството, по препоръка на обслужващото си дружество, е

И АР ДЖИ Капитал – 3 АДСИЦ
 ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
 КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2008г.

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

сключило договори със строителни компании за разработване на имотите. Към 31 Декември 2008г. и 2007г. общата стойност на тези договори в сила е съответно 16,787 лева и 416 лева, и 11,631 лева и 223 лева са изплатени по тези договори съответно през 2008г. и 2007г.

10 Банкови заеми

Таблицата по-долу представя банковите заеми на база на срока от датата на баланса до падежа по договора:

	2009	2010	2011	2012	След 2012	Общо
Райфайзенбанк България - Заем № 1	9,768	-	-	-	-	9,768
Райфайзенбанк България - Заем № 2	2,356	-	-	-	-	2,356
Райфайзенбанк България - Заем № 3	391	687	687	687	9,224	11,676
Общо	<u>12,515</u>	<u>687</u>	<u>687</u>	<u>687</u>	<u>9,224</u>	<u>23,800</u>

Заем № 1

На 20 Април 2007г. (в последствие изменен и допълнен) Дружеството и Райфайзенбанк България сключиха договор за заем с плаваща лихва (3 месечен EURIBOR + 1.7%, увеличена на 3 месечен EURIBOR + 2.5% на 25 Февруари 2008г.), съгласно който Дружеството може да усвои до 5 милиона евро за финансиране покупката на имот София Ринг. Дружеството е заложило имота и салдата по своите банкови сметки при Райфайзенбанк България. Заемът е с падеж 25 Март 2009г. В допълнение договорът за заем изисква БАИФ да притежава не по-малко от 45% (46.7% към момента) от общия акционерен капитал на Дружеството до пълното погасяване на всички дължими суми по заема. Неизплатената част от главницата, нетно от разсрочените разходи по сделката, към 31 Декември 2008г. и 2007г. е съответно 4.99 милиона евро (9,768 лева) и 4.99 милиона евро (9,753 лева). Справедливата стойност на заема се доближава до неговата балансова стойност.

На 11 Февруари 2009г. Дружеството сключи договор с Астра Инвестмънт АД за пласиране на емисия обезпечени облигации за И АР ДЖИ в размер на минимум 6 милиона евро до максимум 7 милиона евро. Дружеството ще използва постъпленията от емисията за рефинансиране на заема от Райфайзенбанк България, използван за покупката на имот София Ринг.

Заем № 2

На 29 Май 2008г. Дружеството и Райфайзенбанк България сключиха договор за заем с плаваща лихва (3 месечен EURIBOR + 2.5%), съгласно който Дружеството може да усвои до 1.5 милиона евро за финансиране на дължимия ДДС във връзка с разработването на имот Загора. Вземането за ДДС е заложило по заема и плащания по главницата са дължими при възстановяване на ДДС от бюджета. Също така, Дружеството е заложило имот Загора, заедно с всички бъдещи подобрения и свързания с него бъдещ приход от наем, както и салдата по определени банкови сметки В допълнение договорът за заем изисква БАИФ и/или Фондация Америка за България („ФАБ“) да притежават не по-малко от 26% (46.7% към момента) от общия акционерен капитал на Дружеството до пълното погасяване на всички дължими суми по заема. Заемът е с падеж 31 Март 2010г. и има гратисен период до 30 Май 2009г., през който лихвата по заема се капитализира към главницата на Заем № 3. Неизплатената част от главницата, нетно от разсрочените разходи по сделката, към 31 Декември 2008г. е 1.21 милиона евро (2,356 лева). Справедливата стойност на заема се доближава до неговата балансова стойност.

И АР ДЖИ Капитал – 3 АДСИЦ
ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2008г.

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

Заем № 3

На 29 Май 2008г. (в последствие изменен и допълнен) Дружеството и Райфайзенбанк България сключиха договор за заем с плаваща лихва (3 месечен EURIBOR + 2.5%), съгласно който Дружеството може да усвои до 9.5 милиона евро за финансиране на разработването на имот Загора Плащания по главницата са дължими месечно от 25 Юни 2009г. до 25 Ноември 2014г., съгласно погасителен план. Дружеството е заложило имот Загора, заедно с всички бъдещи подобрения и свързания с него бъдещ приход от наем, както и салдата по определени банкови сметки. Заемът има гратисен период до 30 Май 2009г., през който лихвата по заема се капитализира. В допълнение договорът за заем изисква БАИФ и/или ФАБ да притежават не по-малко от 26% (46.7% към момента) от общия акционерен капитал на Дружеството до пълното погасяване на всички дължими суми по заема. Неизплатената част от главницата, нетно от разсрочените разходи по сделката, към 31 Декември 2008г. е 5.97 милиона евро (11,676 лева). Справедливата стойност на заема се доближава до неговата балансова стойност.

Заем № 4

На 18 Декември 2008г. Дружеството и БАКБ сключиха договор за заем с плаваща лихва (1 месечен EURIBOR + 5.5%), съгласно който Дружеството може да усвои до 1 милион евро за оперативни нужди. Заемът е с падеж 20 Декември 2009г. Дружеството е заложило имот Явор. Към 31 Декември 2008г. няма усвоени суми по заема.

11 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 25 Април 2007г. Дружеството получи лиценза си и впоследствие увеличи капитала си с 50% в законово определения срок.

Капиталът на Дружеството е 21,000 лева, разпределен в 2,100,000 обикновени акции с номинал 10 лева, всяка с еднакво право на глас.

БАИФ притежава 46.7% от акциите и допълнително 6.7% чрез дружество, изцяло собственост на БАИФ. 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 физически лица.

Акциите на Дружеството се търгуват на Българска Фондова Борса под борсов код 5ER.

12 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 2008г. и 2007г. е съответно 2,100,000 и 1,680,000.

И АР ДЖИ Капитал – З АДСИЦ
ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2008г.

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

13 Дивидент на акция

Резултатът на Дружеството за 2008г. е загуба и следователно дивидент не е начислен. Към 31 Декември 2007г. Дружеството начисли дивидент в размер на 331 лева (0.16 лева на акция), който е изплатен през 2008г.

14 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 е под съвместен контрол. Дружеството е сключвало сделки със свързани лица, извършвайки обичайната си търговска дейност. Основните сделки между свързани лица през 2008г. и 2007г. са покупките на недвижими имоти от Бългериън-Америкън Пропърти Мениджмънт ЕООД („БАПМ“) в размер съответно на 0.07 милиона евро (139 лева) и 2.70 милиона евро (5,275 лева).

Задълженията и вземанията по сделки със свързани лица и съответните разходи и приходи към 31 Декември 2008г. и 2007г., съответно са както следва:

<u>Свързани лица</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Задължение за управление на активи към СКА (Пояснение 8)	285	-
Депозити при БАКБ*	-	2,296
Разходи за лихви – БАПМ	-	258
Приходи от лихви – БАКБ*	40	28
Разходи по емисия на акции – БАКБ*	-	10
Такса за управление на активи и такса за обслужващо дружество- СКА	383	621

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

15 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 с клиенти с добра кредитна история и чрез изискване и осигуряване на гаранции за точно и навременно изпълнение по договорите.

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

И АР ДЖИ Капитал – 3 АДСИЦ
ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2008г.

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

Дружеството е да намалява лихвения риск чрез сключване на лихвени суап споразумения. 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 бъдещи наеми с цел обслужване на задълженията си по банковите заеми. Политика на Дружеството е във всеки един момент да поддържа положителен баланс между входящите и изходящите парични потоци.

Пазарен риск

Валутен риск

Дружеството ще бъде изложено на влиянието на колебанията на валутните курсове върху финансовите му позиции и парични потоци само в случай че то оперира във валути различни от евро и лев, освен ако валутният борд в България не бъде отменен. Дружеството не възнамерява да поддържа позиции в други валути освен в евро и лев. 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 2009г. 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.