

**МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВОТО СЪС СПЕЦИАЛНА
ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ
„И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3”
ЗА ПЕРИОДА 01.01. - 31.12.2007г.**

23 Януари 2008г.

ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

“И Ар Джи Капитал – 3” АДСИЦ („Дружеството”) е акционерно дружеството със специална инвестиционна цел, чиято дейност е регламентирана от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ) и подзаконовите нормативни актове по приложението му. Дружеството набира средства чрез издаване на ценни книжа и инвестира набраните средства във недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти). Дружеството е вписано в търговския регистър при СГС с решение от 13.07.2006г.

ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА ПРЕЗ ПЕРИОДА 01.01.-31.12.2007Г.

Следните важни събития са настъпили през периода 01.01.-31.12.2007г.:

1. Получаване на лиценз

На 25 Април 2007г. Комисията за финансов надзор потвърди проспекта за задължително първоначално увеличение на капитала на “И Ар Джи Капитал – 3” АДСИЦ и издаде лиценз на Дружеството за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел. Получаването на лиценза позволи на Дружеството да проведе задължителното първоначално увеличение на капитала и, съответно, да плати останалата цена на имотите, придобити през 2006 г. и да придобива нови имоти. В резултат на увеличението на капитала се увеличиха и активите в баланса на Дружеството и респективно потенциалът му да генерира печалба занаяпред.

2. Първоначално увеличение на капитала

В края на месец юни 2007, чрез Българска фондова борса-София, бяха продадени 700,000 права даващи право за записване на 700,000 акции от увеличението на капитала на Дружеството по емисионна стойност от 20 лева на акция. В резултат от увеличението на капитала, в края на месец август 2007г, в дружеството постъпиха приблизително 16 милиона лева, в това число приблизително 2 милиона лева от продажба на правата.

3. Доплащане на имоти

През август 2007 г. Дружеството използва част от постъпленията от увеличението на капитала за заплащане на имота в Проект Явор.

Допълнителна информация за Проект Явор:

Местоположение	град Варна, ул. Орех №2
Площ на парцела	14,483 м ²

Имотът е с лице на бул. Сливница, който е основна пътна артерия на гр.Варна. Земята съставлява УПИ I₆₅, от кв. 14, на 26-ти микрорайон по плана на град Варна. Имотът е застроен със сгради с обща площ от 15 815 м², най-голяма от които е от 1989г. и е с площ 13,383 м² и може да се използва частично при изграждане на нови сгради в парцела.

Коефициентът за интензивност на застрояване на УПИ I₆₅ е 3.5, което позволява изграждане на сгради с обща разгърната застроена площ до 50,690.5 м² съгласно влезлия в сила ПУП.

Имотът е придобит през август 2006 г. за 2,743,000 евро (без ДДС)¹, с отложено плащане при 8% лихва, и е заплатен през месец август 2007г. със средствата набрани при първоначалното увеличение на капитала. За Проект „Явор” в момента Дружеството разглежда алтернативата за изграждане и отдаване под наем на търговски площи спрямо евентуална продажба на парцела със значителна премия. В първия случай, то ще трябва да извърши значителни капиталови разходи във връзка с реализацията на проекта, в замяна на което ще очаква сериозни бъдещи приходи. Във втория случай, Дружеството ще реализира капиталова печалба, която ще подлежи на разпределение на акционерите.

4. Придобиване на имоти

През периода 01.01.-31.12.2007г. дружеството придоби имоти в гр. София и в гр. Бургас, описани по-долу като Проект „Герена” и Проект „София Ринг”, за имотите в София, и Проект „Бургас Ритейл”, за имотите в Бургас.

Проект Герена

Местоположение град София, бул. Владимир Вазов, между ул. Витиня и ул. Бесарабия
Площ на парцела приблизително 25,000 м²

Имотът се намира на бул. Владимир Вазов, който е основна пътна артерия на гр.София в близост до центъра на града и летището с отлични възможности за достъп. Земята съставлява няколко поземлени имоти, част от които урегулирани. Имотът е разчистен от сгради и строителни отпадъци към датата на този отчет.

След завършване на процедура по изменение на регулационния и застроителен план коефициентът на застрояване на имота вероятно ще бъде между 1.5 и 3.5., което ще позволява изграждане на сгради с обща разгърната застроена площ между 37,500 и 87,500 м².

В допълнение Дружеството има предварителни договори за придобиване на съседни имоти, като след придобиването общата площ на парцела ще надхвърли 26,600 м².

Към 31.12.2007 общата цена платена от Дружеството за придобиване на имоти по Проект „Герена” е € 3,606,862 или € 144/кв.м., от която цената на придобитите през периода 01.10.-31.12.2007г. три имота е € 909,837 или € 194/кв.м.

Към 31.12.2007г. балансовата стойност на имотите по Проект „Герена”, която включва местните данъци и такси, свързани с прехвърлянето на имотите, е 7,223 хил.лв.

Проект София Ринг

Местоположение град София, Околовръстен път – до разклона при Ботевградско шосе
Площ на парцела 131,284м²

Имотът има около 400 м. лице на Околовръстен път. Земята съставлява два урегулирани поземлени имота, коефициентът на застрояване, на които е съответно 1.5 и 1.2, което позволява изграждане на сгради с обща разгърната застроена площ върху двата имота до 185,662 м².

Имотът е придобит за 7,150,000 евро (без ДДС) на 25.04.2007г, и е финансиран частично с кредит от Райфайзенбанк (България) ЕАД в размер на 5,000,000 евро. Към 31.12.2007г. балансовата стойност на имота, която включва местните данъци и такси свързани с прехвърлянето на имота, е 14,299 хил.лв.

Проект Бургас ритейл

Местоположение град Бургас, между бул. Тодор Александров и входа на пристанище Бургас-запад
Площ на парцела 24,966 м²

Имотът се намира в близост до бул. Тодор Александров, който е основна пътна артерия на гр. Бургас. Земята съставлява УПИ: LI-265 и L-636. Имотът е застроен със сгради с обща площ от 706 м², които подлежат на разчистване. Според съществуващия план за регулация и застрояване имотът попада в зона Пч1, което съгласно съществуващите нормативи допуска максимален коефициент на застрояване до 2.5, и съответно максимално евентуално изграждане на сгради с обща разгърната застроена площ до 62,415 м².

¹ Балансовата стойност на имота към 31.12.2007 е 5,482 хил.лв. Тази сума вклюва местните данъци и такси свързани с прехвърлянеот на имота.

Към 31.12.2007 общата цена платена от Дружеството за придобиване на имоти по Проект „Бургас Ритейл” е € 3,397,750 или €136/кв.м., от която цената на придобития през периода 01.10.-31.12.2007г. имот е € 600,000 или € 232/кв.м.

Към същата дата балансовата стойност на имотите по Проект „Бургас Ритейл”, която включва данъци и такси, свързани с прехвърлянето на имотите, е 6,890 хил.лв.

5. Продажба на имоти

На 19.02.2007г. Дружеството продаде обособен УПИ от имота на Проект Загора с площ 25,327м² на ПВН София ЕООД, фирма 100% собственост на австрийската верига хипермаркети от типа „Направи си сам” Баумакс за продажна цена в размер на 3,260,000 евро (без ДДС). Съгласно договора с обслужващото дружество, И АР ДЖИ Капитал - 3 заплати на Сердика Кепитъл Адвайзърс възнаграждение в размер на 20% от печалбата реализирана при продажбата на имота, възлизащо на 410 хил.лв., отразени в оперативни разходи за дейността.

Допълнителна информация за Проект Загора

Местоположение	град Стара Загора, бул. Св. Патрирх Евтимий, №50
Площ на парцела (при придобиване)	48,144 м ²

Имотът е с лице на бул. Патрирх Евтимий, които е основна пътна артерия на гр. Стара Загора и представлява новия вход на Стара Загора от Магистрала „Тракия”. Земята съставлява УПИ VII 5412, кв. 13 – Индуриален по плана на гр. Стара Загора. Имотът е бил застроен със сгради с обща площ 10,283 м², построени основно през 60-те години на миналия век, които са разчистени към датата на този отчет.

Коефициентът за интензивност на застрояване на УПИ VII 5412 е до 2.5, което позволява изграждане на сгради с обща разгърната застроена площ до 57,042 м² съгласно влезлия в сила ПУП.

Имотът е придобит през 2006г. за 3,325,000 евро (без ДДС) и е заплатен изцяло със средства от първоначалния капитал. През 2007г., имотът е разделен на два урегулирани поземлени имота, с приблизително еднаква площ, от които единият е продаден на ПВН София ЕООД.

Балансова стойност на продадения обособен УПИ, която отразява цената на придобиване плюс разходите във връзка със строежите, ремонтите и подобренията, описани по-долу е 4,328. хил.лв. На база на тази стойност Дружеството реализира нетен приход от продажбата в размер на 2,048 хил.лв.

Балансовата стойност към 31.12.2007г. на останалия в Дружеството урегулиран поземлен имот, с площ 22,817 м² е 3,856 хил.лв. Тази стойност отразява цената на придобиване плюс разходите във връзка със строежите, ремонтите и подобренията описани по-долу.

6. Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти

Във връзка продажбата на обособения УПИ от имота на Проект Загора Дружеството извърши следните строежи, ремонти и подобрения:

- Изграждане на улица по източната страна на урегулирания поземлен имот.
- Подготовка на парцела за строителство, в т.ч. разчистяване на стари постройки и съществуващи сгради;
- Строителство на ново кръстовище;
- Поставяне на три нови светофарни уредби;
- Изграждане на канализационна връзка ф500 и водопроводна ф200 минаващи през , бул. Св. Патрирх Евтимий;

В проект Бургас Ритейл Дружеството извърши следните дейности :

- хидрогеолошко проучване и експертиза за бъдещо финансиране

ЛИКВИДНОСТ

Към 31 Декември 2007г. Дружеството разполага с равностойността на 2,347 хил.лв. по сметки в банки.. Краткосрочните задължения на Дружеството са 7,792 хил.лв., в т.ч. банков заем за 3,500 хил. евро използван за финансиране на покупка на недвижими имоти.

Дружеството разполага с достатъчно добра ликвидност на този етап.

За финансиране на евентуалното строителство във всеки от притежаваните имоти Дружеството планира да използва банкови кредити, които ще се изплащат от приходите от наем от експлоатацията на съответния имот.

5. КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ

Към датата на този отчет, Дружеството разполага с капитал в размер на приблизително 30 милиона лева, който считаме, че е достатъчен за финансиране на текущите проекти на Дружеството.

За всеки от гореописаните проекти Дружеството разглежда алтернативата за изграждане и отдаване под наем на търговски площи (складово-логистични площи за Проект „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.

6. ОПЕРАТИВНИ РЕЗУЛТАТИ

Печалбата на Дружеството за периода 01.01 - 31.12.2007г. е 490 хил. лв. Печалбата е реализирана в резултат на продажбата на обособения УПИ от имота на Проект Загора, описан в регистрационния документ на Дружеството, изготвен във връзка със задължителното първоначално увеличение на капитала, при която Дружеството реализира нетен приход в размер на 2,048 хиляди лева.

Основните разходи за периода са за лихви и оперативни разходи съответно 811 хил.лв. и 914 хил.лв., от които 410 хил. лв. представляват 20% от печалбата, реализирана при продажбата на част от имота на Проект Загора, изплатени на Сердика Кепитъл Адвайзърс (СКА).

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

7. ОСНОВНИ РИСКОВЕ И НЕСИГУРНОСТИ

През периода 01.01.-31.12.2007г. не се наблюдават съществени промени в икономическите тенденции и рисковете, които биха могли да повлияят на финансовото състояние на Дружеството и на резултатите му. Ръководството е уверено в добрите перспективи пред Дружеството и за в бъдеще.

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.

8. 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 Проект Герена от Български-американски пропърти мениджмънт ЕООД ("БАПМ") – 5,275 хил.лв. (За повече информация, виж по-горе в „Преглед на дейността”, т. 4 Придобиване на имоти)
- Изплатено задължение към БАПМ по придобиване на проект Явор в размер на 5,780 хил.лв. (За повече информация, виж по-горе в „Преглед на дейността”, т. 3 Доплащане на имоти. Самата сделка по придобиването на Проект Явор е сключена през 2006 г. и е разкрита в регистрационния документ на Дружеството.)
- Изплатена такса за управление на активи към Сердика Кепитъл Адвайзърс („СКА”) – 211 хил.лв. (Таксата за управление на СКА се дължи на основание на договор, сключен между СКА и Дружеството, който е сключен през 2006 г. и чийто основни параметри са разкрити в регистрационния документ на Дружеството. Няма промени в рамката на самия договор.)
- Изплатена такса при продажба на имот към СКА – 410 хил.лв. (Таксата при продажба на имот СКА се дължи на основание на договор, сключен между СКА и Дружеството, който е сключен през 2006 г. и чийто основни параметри са разкрити в регистрационния документ на Дружеството. Няма промени в рамката на самия договор.)

Балансите по сделки със свързани лица и съответните разходи и приходи към 31.12.2007г. изразени в хил.лв. са както следва:

<u>Свързани лица</u>	<u>31.12.2007г.</u>
Депозити при Българо Американска Кредитна Банка АД ("БАКБ")	2,296
Приходи от лихви – БАКБ	28
Разходи по емисия на акции – БАКБ	10
Разходи за лихви по придобиване на проект Явор- БАПМ	258

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 ангажменти и задължения са разкрити в неговия регистрационен документ.

.....
 Анна Цанкова-Бонева
 Изпълнителен директор