

**МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВОТО СЪС СПЕЦИАЛНА
ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ
„И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3“
ЗА ПЕРИОДА 01.01 - 31.12.2008г.**

23 Януари 2009г.

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 - 31.12.2008г.

Следните важни събития са настъпили през периода 01.01.-31.12.2008г.:

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“. През месец Декември 2008г. Дружеството изплати дивидент от 331 хиляди лева или 0.1578 лева дивидент на акция.

1. Сключени договори за наем

През периода 01.01.-31.12.2008г, Дружеството сключи договор за наем с Айко Мулти Консепт 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.-31.12.2008г, 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.

През периода 01.01.-31.12.2008г, Дружеството отдаде под наем част от оставащата земя, която ще бъде използвана за паркинг.

Дружеството очаква да получава приблизително 135 хиляди евро месечно приходи от наеми от Имот Загора след приключване изграждането на търговския комплекс.

2. Сключени договори за кредит

През периода 01.01.-31.12.2008г, Дружеството сключи с Райфайзенбанк (България) ЕАД договор за инвестиционен банков кредит в размер до 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.

През периода 01.01 - 31.12.2008г. Дружеството сключи договор за банков кредит в размер до 1 милион евро с "БЪЛГАРО-АМЕРИКАНСКА КРЕДИТНА БАНКА" АД (БАКБ) за оперативни нужди. Кредитът е с падеж 20 Декември 2009г. Към 31 Декември 2008г. няма усвоени средства по кредита.

3. Придобиване на имоти

През периода 01.01.-31.12.2008г. 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.-31.12.2008г. Дружеството учреди право на строеж за трафопост със застроена площ от 24.75 кв.м. (Имот Загора). .

5. Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти

През периода 01.01.-31.12.2008г. Дружеството получи Разрешение за строеж и започна изграждането на търговския комплекс в гр.Стара Загора (виж т.1 по-горе). За целта Дружеството сключи договор за строителство с АТ Инженеринг 2000 ООД на обща стойност не повече от 13,2 милиона лева (без ДДС) за частта, наета от Айко Мулти Консепт ЕООД и на обща стойност 2,7 милиона лева (без ДДС), а за частта наета от Меркатор -Б ЕООД (Имот Загора),

През периода 01.01.-31.12.2008г. 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.-31.12.2008г. 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 удължен до Март 2009г.

Към 31 Декември 2008г. Дружеството разполага с равностойността на 182 хил.лв. по сметки в банки и има вземания в размер на 3,146 хил.лв., от които за ДДС 2,455 хил.лв.

Дружеството има договорено финансиране от Райфайзенбанк (България) ЕАД за Имот Загора в размер до 11 милиона евро, от които към 31 Декември 2008г.са усвоени 7,249 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. 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 - 31.12.2008г. е 1,573 хил. лв.

Основните разходи за периода са за лихви и оперативни разходи съответно 1,009 хил.лв. и 667 хил.лв., от които 379 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 31.12.2008г., които биха могли да имат негативен ефект върху финансовите и оперативни резултати на Дружеството.

ОСНОВНИ РИСКОВЕ И НЕСИГУРНОСТИ

Към края на периода 01.01.-31.12.2008г. 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 плановите 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") за 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 31.12.2008г. изразени в хил.лв. са както следва:

Свързани лица	31.12.2008г.
Задължение за управление на активи към СКА	285
Приходи от лихви – БАКБ	40
Такса за управление на активи към СКА	383

*Дружеството и БАКБ не са свързани лица, считано от 17.11.2008г.

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.

ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЧЕТВЪРТТО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2008 Г.

а) Информация за промените в счетоводната политика през отчетния период, причините за тяхното извършване и по какъв начин се отразяват на финансовия резултат и собствения капитал на емитента;

През отчетния период не са извършвани промени в счетоводната политика;

б) Информация за настъпили промени в икономическата група на емитента, ако участва в такава група

Дружеството принадлежи на икономическата група на Българо-американски инвестиционен фонд (БАИФ). През третото тримесечие на 2008 г. настъпи промяна в икономическата група на БАИФ в резултат на продажбата на 49.99% от капитала на Българо-американска кредитна банка (БАКБ) на Allied Irish Banks, p.l.c. Продажбата беше приключена на 29.08.2008 г. В резултат на извършени промени в управителните и контролните органи на БАКБ, считано от 17 ноември 2008г. Дружеството престава да бъде свързано БАКБ.

в) Информация за резултатите от организационни промени в рамките на емитента, като преобразуване, продажба на дружества от икономическата група, апортни вноски от дружеството, даване под наем на имущество, дългосрочни инвестиции, преустановяване на дейност

През отчетния период не са извършвани организационни промени.

г) Становище на управителния орган относно възможностите за реализация на публикувани прогнози за резултатите от текущата финансова година, като се отчетат резултатите от текущото тримесечие, както и информация за факторите и обстоятелствата, които ще повлияят на постигането на прогнозните резултати най-малко за следващото тримесечие

Дружеството не публикува прогнозни резултати.

д) Данни за лицата, притежаващи пряко и непряко най-малко 5 на сто от гласовете в общото събрание към 31.12.2008 г. и промените в притежаваните от лицата гласове от 30.09.2008г.

Според книгата на акционерите, която се води от „Централен депозитар“ АД към 31.12.2008г. акционерите на Дружеството, притежаващи пряко и/или непряко (по чл. 146 от ЗППЦК) 5 или повече от 5 на сто от акциите с право на глас на Дружеството, са както следва:

Акционер	Адрес	Брой притежавани акции към 31.12.2008 г.	% от гласовете в Общото събрание към 31.12.2008 г.	Брой притежавани акции към 30.09.2008 г.	% от гласовете в Общото събрание към 30.09.2008 г.
БЪЛГАРО-АМЕРИКАНСКИ ИНВЕСТИЦИОНЕН ФОНД	СОФИЯ, УЛ.ШИПКА 3	980,000	46.67%	980,000	46.667%
БЪЛГЕРИЙН-АМЕРИКАН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ (100% дъщерно на БАИФ)	СОФИЯ, УЛ.ШИПКА 3	140,700	6.700%	140,700	6.700%
ФРАНК ЛУИС БАУЪР	34 УЕСТ 248 АРМИ ТРАЙЪЛ, УЕЙН, ИЛИНОИС 60184	140,509	6.691%	134,509	6.405%
МАЙКЪЛ ДЕЙВИД ХЪНСБЪРГЪР	14-15 ХЕМПТЪН СЪРКЪЛ, ГОШЕН, ИНДИАНА 46526	121,000	5.762%	120,000	5.714%

е) Данни за акциите, притежавани от управителните и контролни органи на емитента към 31.12.2008г., както и промените, настъпили от 30.09.2008г. за всяко лице поотделно.

Следващата таблица съдържа информация за членовете на Съвета на директорите на Дружеството, които притежават или са притежавали акции на Дружеството през изминалото тримесечие.

Име	Член на управителен или контролен орган	Брой притежавани акции (пряко и непряко) към 31.12.2008 г.	% от гласовете в Общото събрание към 31.12.2008 г.	Брой притежавани акции (пряко и непряко) към 30.09.2008 г.	% от гласовете в Общото събрание към 30.09.2008 г.
Анна Бонева	Съвет на директорите	7,500	0.357%	7,500	0.357%
Даниела Ханджиева	Съвет на директорите	1,226	0.058%	1,226	0.058%

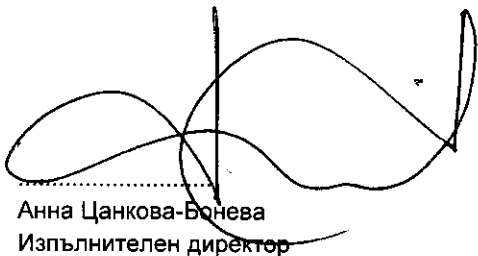
През периода няма настъпили промени.

ж) Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер най-малко 10 на сто от собствения капитал на емитента; ако общата стойност на задълженията или вземанията на емитента по всички образувани производства надхвърля 10 на сто от собствения му капитал, се представя информация за всяко производство поотделно

Няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер най-малко 10 на сто от собствения капитал на Дружеството.

з) Информация за отпуснатите от емитента или от негово дъщерно дружество заеми, предоставяне на гаранции или поемане на задължения общо към едно лице или негово дъщерно дружество, в това число и на свързани лица с посочване на характера на взаимоотношенията между емитента и лицето, размера на неизплатената главница, лихвен процент, краен срок на погасяване, размер на поето задължение, условия и срок.

Дружеството не е отпуснало заеми, не е предоставяло гаранции и не е поемало задължения към други лица с изключение на банковите кредити от Райфайзенбанк, описани в частта „Преглед на дейността“ от настоящия междинен отчет.



Анна Цанкова-Бонева
Изпълнителен директор