

**МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВОТО СЪС СПЕЦИАЛНА
ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ
„И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3”
ЗА ПЕРИОДА 01.01 - 31.12.2009г.**

29 Януари 2010г.

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 - 31.12.2009Г.

Следните важни събития са настъпили през периода 01.01.-31.12.2009г.:

1. Договори за наем

През отчетния период Дружеството сключи Договор за новация към договор за наем, по силата на който МОББО ЕООД, дружество свързано с АИКО Мулти Концепт ЕООД, встъпва в правата и задълженията на АИКО Мулти Концепт ЕООД като наемател на част от площите, първоначално отдадени на АИКО Мулти Концепт ЕООД, при същите условия.

През отчетния период Дружеството приключи цялостното изграждане на Търговски Комплекс Стара Загора, като считано от 20 Март 2009г. Дружеството получава приходи от наем от АИКО Мулти Концепт ЕООД и МОББО ЕООД, а считано от 21 Август 2009г. Дружеството получава приходи от наем и от Меркатор-Б ЕООД. След приключване на изграждането на Търговски Комплекс Стара Загора Дружеството получава приблизително 135 хиляди евро месечно приходи от наеми.

През периода 01.01 - 31.12.2009г. приключи договорът с ПВН София ЕООД за отдаване под наем на част от земята на имот Загора, като паркинг.

2. Договори за кредит

През отчетния период Дружеството изцяло погаси на падеж кредита от Райфайзенбанк (България) ЕАД, използван за финансиране на покупката на парцел от 131 284 кв.м. на Околовръстен път – до разклона при Ботевградско шосе в гр. София (Имот София Ринг).

През периода 01.01 – 31.12.2009г. Дружеството усвои средства по договор за банков кредит с “БЪЛГАРО-АМЕРИКАНСКА КРЕДИТНА БАНКА” АД (БАКБ), като към датата на този отчет средства са изцяло изплатени. На 19 Декември 2009г. се подписа Анекс №1 към договора, по силата на който падежът на кредита се променя на 20 Декември 2011г.

През отчетния период Дружеството издаде емисия обезпечени корпоративни облигации в размер 6,514 хиляди евро. Купонът по облигациите е фиксиран, в размер 10% годишно при период на плащане на купона 3 месеца. Падежът на емисията е 12 Март 2012г. Дружеството използва по-голямата част от постъпленията от емисията за рефинансиране на заема от Райфайзенбанк (България) ЕАД, използван за покупката на имот София Ринг.

През отчетния период Дружеството изцяло погаси предсрочно задължението си по договор за револвиращ банков кредит за финансиране на ДДС, сключен с Райфайзенбанк (България) ЕАД и прекрати действието на договора.

3. Придобиване на имоти

През периода 01.01.-31.12.2009г. Дружеството не е придобивало нови имоти.

4. Продажба на имоти

През периода 01.01.-31.12.2009г. не е продавало имоти.

5. Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти

През отчетния период Дружеството приключи цялостното изграждане на Търговски Комплекс Стара Загора, наета от АИКО Мулти Концепт ЕООД, МОББО ЕООД и Меркатор-Б ЕООД (виж т.1 по-горе).

ЛИКВИДНОСТ

През отчетния период Дружеството издаде емисия обезпечени корпоративни облигации в размер 6,514 хиляди евро. Падежът на емисията е 12 Март 2012г. Дружеството използва по-голямата част от постъпленията от емисията за рефинансиране на заема от Райфайзенбанк (България) ЕАД, използван за покупката на имот София Ринг. Дружеството изцяло погаси на падеж кредита от Райфайзенбанк (България) ЕАД.

Към 31 Декември 2009г. Дружеството разполага с равностойността на 2,530 хил.лв. по сметки в банки и има вземания в размер на 151 хил.лв.

Дружеството има договорено финансиране от Райфайзенбанк (България) ЕАД за Имот Загора в размер до 9.5 милиона евро, от които към 31 Декември 2009г.са усвоени и непогасени 9,154 хил.евро. Усвояването на допълнителни средства по този кредит приключи.

През отчетния период Дружеството изцяло погаси предсрочно задължението си по договор за револвиращ банков кредит за финансиране на ДДС, сключен с Райфайзенбанк (България) ЕАД и прекрати действието на договора.

През периода 01.01 – 31.12.2009г. Дружеството усвои средства по договор за банков кредит с "БЪЛГАРО-АМЕРИКАНСКА КРЕДИТНА БАНКА" АД (БАКБ), като към датата на този отчет средства са изцяло изплатени. На 19 Декември 2009г. се подписа Анекс №1 към договора, по силата на който падежът на кредита се променя на 20 Декември 2011г.

КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ

Към датата на този доклад, И Ар Джи-3 разполага с капитал в размер на приблизително 27 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 - 31.12.2009г. е 1,067 хил. лв.

Основните разходи за периода са за лихви и оперативни разходи съответно 1,962 хил.лв. и 799 хил.лв., от които 495 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 31.12.2009г., които биха могли да имат негативен ефект върху финансовите и оперативни резултати на Дружеството.

ОСНОВНИ РИСКОВЕ И НЕСИГУРНОСТИ

Към края на периода 01.01.-31.12.2009г. 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

Балансите по сделки със свързани лица и съответните разходи и приходи към 31.12.2009г. изразени в хил.лв. са както следва:

<u>Свързани лица</u>	<u>31.12.2009г.</u>
Задължение за управление на активи към СКА	269
Такса за управление на активи към СКА	495
Възнаграждение за развитие на имоти към СКА	679
Такса за управление на имоти към СКА	66
Брокерско възнаграждение към СКА	356

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 2009 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 четвъртото тримесечие на 2009г. няма настъпили промени в икономическата група на Дружеството.

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 отчитат 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 31.12.2009 г. и промените в притежаваните от лицата гласове от 30.09.2009г.

Според книгата на акционерите, която се води от „Централен депозитар” АД към 31.12.2009г. 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 31.12.2009 г.	% от гласовете в Общото събрание към 31.12.2009 г.	Брой притежавани акции към 30.09.2009 г.	% от гласовете в Общото събрание към 30.09.2009 г.
БЪЛГАРО-АМЕРИКАНСКИ ИНВЕСТИЦИОНЕН ФОНД	СОФИЯ, УЛ.ШИПКА 3	980,000	46.67%	980,000	46.67%
ФРАНК ЛУИС БАУЪР	34 УЕСТ 248 АРМИ ТРАЙЪЛ, УЕЙН, ИЛИНОИС 60184	165,509	7.88%	165,509	7.88%
БЪЛГЕРИЪН-АМЕРИКАН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ (100% дъщерно на БАИФ)	СОФИЯ, УЛ.ШИПКА 3	140,700	6.70%	140,700	6.70%
МАЙКЪЛ ДЕЙВИД ХЪНСБЪРГЪР	14-15 ХЕМПТЪН СЪРКЪЛ, ГОШЕН, ИНДИАНА 46526	124,500	5.93%	124,500	5.93%

е) Данни за акциите, притежавани от управителните и контролни органи на емитента към 31.12.2009г., както и промените, настъпили от 30.09.2009г. за всяко лице поотделно.

На проведеното на 14.05.2009г. редовно годишно общо събрание на акционерите бе взето решение за освобождаването от длъжността член на Съвета на директорите на Даниела Атанасова Ханджиева и бе избран нов член на Съвета на директорите – Средец Ентърпрайс ЕООД, представляван от Цветомир Стоянчев Тодоров.

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 31.12.2009 г.	% от гласовете в Общото събрание към 31.12.2009 г.	Брой притежавани акции (пряко и непряко) към 30.09.2009 г.	% от гласовете в Общото събрание към 30.09.2009 г.
Анна Бонева	Член на Съвет на директорите	7,500	0.36%	7,500	0.36%
Цветомир Тодоров	Представител на члена на Съвета на директорите – Средец Ентърпрайс ЕООД	18,000	0.86%	18,000	0.86%

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, БАКБ и облигационна емисия, описани в частта „Преглед на дейността“ от настоящия междинен отчет.



.....
 Анна Цанкова-Бонева
 Изпълнителен директор

