

**МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВОТО СЪС СПЕЦИАЛНА
ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ
„И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3”
ЗА ПЕРИОДА 01.01 – 31.12.2010г.**

20 Януари 2011г.

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 - 31.12.2010Г.

Следните важни събития са настъпили през периода 01.01.-31.12.2010г.:

1. Договори за наем

През Февруари 2010г. Дружеството се съгласи да промени метода на определяне на наема в определени договори за наем чрез намаляване на размера на фиксирания наем и добавяне на условие, предвиждащо допълнителен наем като процент от нетния оборот. Поради това, че за 2010 реализираният от съответните наематели оборот бе под границата, над която те биха дължали допълнителен наем, за 2010 Дружеството не получи допълнителен наем. Промяната отразява ефекта от икономическата криза, но същевременно предоставя и потенциална възможност за релизиране на по-високи приходи от наем, когато икономиката се върне към растеж. Намалението на очаквания фиксиран наем за следващите 4 години е приблизително 3.4 млн. лева. Променените договори за наем дават на Дружеството и възможността, при изпълнение на определени условия, да прекрати съответните договори за наем с кратко предизвестие.

2. Договори за кредит

През отчетния период Дружеството не е получавало нови кредити и е изпълнявало в срок задълженията си по съществуващите.

3. Придобиване на имоти

През периода 01.01.-31.12.2010г. Дружеството не е придобивало нови имоти.

4. Продажба на имоти

През периода 01.01.-31.12.2010г. не е продавало имоти.

През Септември 2010г. Дружеството сключи предварителен договор за продажба на собствения си недвижим имот, находящ се в гр. Стара Загора, с административен адрес: бул. „Св. Патриарх Евтимий” № 50 („Имот Загора”). Сключването на окончателния договор за продажба на имота зависи от множество условия, включително уведомяване на наемателите на имота за сключения предварителен договор за продажба, провеждане на дю дилиджънс от страна на купувача и др.

Договорената цена за „Имот Загора” е в размер на 11,000,000 евро без ДДС, като свързаните със сделката данъци и такси се поемат от купувача.

Крайният срок за подписване на окончателен договор е до 2 месеца от датата на получаване от продавача на писмено потвърждение от купувача, че след проведения дю дилиджънс последният е съгласен да придобие имота. Към датата на този документ процесът на дю дилиджънс продължава.

5. Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти

През отчетния период Дружеството не е извършвало съществени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти.

ЛИКВИДНОСТ

Към 31 Декември 2010г. Дружеството разполага с равностойността на 1,214 хил.лв. по сметки в банки и има вземания в размер на 18 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 2010г. са усвоени и непогасени 8,791 хил.евро. Усвояването на допълнителни средства по този кредит приключи.

Дружеството има договорено финансиране от БАКБ АД за оперативни нужди в размер до 1 милион евро, от които към 31 Декември 2010г. няма усвоени и непогасени задължения. Усвояването на средства по тази кредитна линия е със срок до 20 Декември 2011г.

КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ

Към датата на този доклад, И Ар Джи-3 разполага с капитал в размер на приблизително 26 милиона лева, които 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 търговки 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 - 31.12.2010г. е 1,077 хил. лв.

Основните разходи за периода са за лихви и преки разходи за инвестиционни имоти, генериращи приходи от наем и амортизация съответно 1,881 хил.лв. и 871 хил.лв., от които 700 хил.лв. представляват разходи за амортизация на Имот Загора.

Няма важни събития, настъпили след 31.12.2010г., които биха могли да имат негативен ефект върху финансовите и оперативни резултати на Дружеството.

ОСНОВНИ РИСКОВЕ И НЕСИГУРНОСТИ

Към края на периода 01.01.-31.12.2010г. 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 31.12.2010г. изразени в хил.лв. са както следва:

Свързани лица	31.12.2010г.
Задължение за такса управление на активи към СКА	277
Разсрочено брокерско възнаграждение - СКА	293
Такса за управление на активи - СКА	277
Възнаграждение за развитие на имоти - СКА	17
Такса за управление на имоти, генериращи приходи от наем - СКА	63
Брокерско възнаграждение - СКА	36
Възнаграждения на членовете на Съвета на директорите - Средец Енърпрайс ЕООД	6
Възнаграждения на членовете на Съвета на директорите - Бългериън-Америкън Пропърти Мениджмънт ЕООД	3

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

На проведеното на 27 май 2010г. редовно годишно общо събрание на акционерите, акционерите одобриха промени в условията на Договора за извършване на дейности като Обслужващо дружество от 14.07.2006г. между Дружеството и СКА. Съответният анекс бе подписан на 12 юли 2010г.

В резултат на промените:

- (1) Абсолютната сума на възнагражденията, които И Ар Джи-3 ще плати на Обслужващото дружество ще е по-малка или равна на сумата на възнагражденията, които Дружеството би платило без тези промени.
- (2) Възнагражденията на Обслужващото дружество са дължими едва след като И Ар Джи-3 е получило плащания по договори за наем или от продажби на недвижими имоти.

Повече информация за направените промени в условията на Договора за извършване на дейности като Обслужващо дружество от 14.07.2006г. се съдържа в Доклада по ЧЛ. 114А, Ал. 1 ОТ ЗППЦК на Съвета на директорите на Дружеството

ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЧЕТВЪРТТО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2010 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 2010г. 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 31.12.2010 г. и промените в притежаваните от лицата гласове от 30.09.2010г.

Според книгата на акционерите, която се води от „Централен депозитар” АД към 31.12.2010г. 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 акции към 31.12.10	% от гласовете в ОС към 31.12.10	Брой акции към 30.09.10	% от гласовете в ОС към 30.09.10
Българо-американски инвестиционен фонд (БАИФ)	София, ул. Шипка 3	980 000	46,67%	980 000	46,67%
Франк Луис Бауър	34 Уест Арми Трайъл, Уейн, Илинойс 60184	165 509	7,88%	165 509	7,88%
Бългериън-американ пропърти мениджмънт (БАПМ ЕООД) (100% дъщерно на БАИФ)	София, ул. Шипка 3	140 700	6,70%	140 700	6,70%
Майкъл Дейвид Хънсбъргър	14-15 Хемтън 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 31.12.2010г., както и промените, настъпили от 30.09.2010г. за всяко лице поотделно.

На проведеното на 27 Май 2010г. редовно годишно общо събрание на акционерите бе взето решение за освобождаването от длъжността член на Съвета на директорите на Анна Петрова Цанкова-Бонева и бе избран нов член на Съвета на директорите с мандат 5 години – Бългериън – Америкън Пропърти Мениджмънт ЕООД, представляван от Анна Петрова Цанкова-Бонева.

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 акции към 31.12.10	% от гласовете в ОС към 31.12.10	Брой акции към 30.09.10	% от гласовете в ОС към 30.09.10
Бългериън-американ пропърти мениджмънт (БАПМ ЕООД) (100% дъщерно на БАИФ)	София, ул. Шипка 3	140 700	6,70%	140 700	6,70%
Анна Бонева	Представител на члена	7 500	0,36%	7 500	0,36%

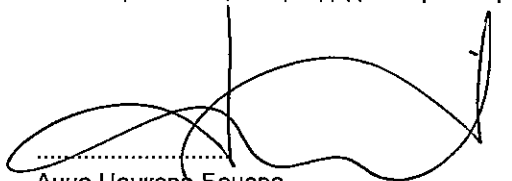
	на СД – БАПМ ЕООД				
Даниела Ханджиева	Представител на члена на СД – Средец Ентерпрайс ЕООД	1 226	0,06%	1 226	0,06%

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 съществуващите банкови кредити от Райфайзенбанк, БАКБ и 3-годишната облигационна емисия, издадена през март 2009г. в размер на 6,514 хиляди евро.



.....
 Анна Цанкова-Бонева
 Представяващ Изпълнителния директор
 БАПМ ЕООД

