

**МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВОТО СЪС СПЕЦИАЛНА  
ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ  
„И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3”  
ЗА ПЕРИОДА 01.01 – 30.09.2010г.**

15 Октомври 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 - 30.09.2010Г.**

Следните важни събития са настъпили през периода 01.01.-30.09.2010г.:

**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. Тази промяна отразява ефекта от икономическата криза, но същевременно предоставя и потенциална възможност, 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.-30.09.2010г. Дружеството не е придобивало нови имоти.

**4. Продажба на имоти**

През периода 01.01.-30.09.2010г. 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: ул. „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 дилидънс от страна на купувача и др.

Договорената цена за „Проект Стара Загора” е в размер на 11,000,000 евро без ДДС, като разходите, свързани със сделката, 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 дилидънс е съгласен да придобие имота.

**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 30 Септември 2010г. Дружеството разполага с равностойността на 1,431 хил.лв. по сметки в банки и има вземания в размер на 67 хил.лв.

Дружеството има договорено финансиране от Райфайзенбанк (България) ЕАД за Имот Загора в размер до 9.5 милиона евро, от които към 30 Септември 2010г. са усвоени и непогасени 8,881 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 30 Септември 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 27 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 - 30.09.2010г. е 812 хил. лв.

Основните разходи за периода са за лихви и оперативни разходи съответно 1,402 хил.лв. и 473 хил.лв., от които 277 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 30.09.2010г., които биха могли да имат негативен ефект върху финансовите и оперативни резултати на Дружеството.

## **ОСНОВНИ РИСКОВЕ И НЕСИГУРНОСТИ**

Към края на периода 01.01.-30.09.2010г. 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 30.09.2010г. изразени в хил.лв. са както следва:

<b>Свързани лица</b>	<b>30.09.2010г.</b>
Задължение за такса управление на активи към СКА	277
Разсрочено брокерско възнаграждение - СКА	302
Такса за управление на активи - СКА	277
Възнаграждение за развитие на имоти - СКА	14
Такса за управление на имоти, генериращи приходи от наем - СКА	48
Брокерско възнаграждение - СКА	27
Възнаграждение за член на Съвета на директорите - Средец Енърпрайс ЕООД	5
Възнаграждение за член на Съвета на директорите – Българийн-Американ Пропърти Мениджмънт ЕООД	1

**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 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 ТРЕТОТО 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 третото 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 30.09.2010 г. и промените в притежаваните от лицата гласове от 30.06.2010г.

Според книгата на акционерите, която се води от „Централен депозитар“ АД към 30.09.2010г. 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 притежавани акции към 30.09.2010 г.	% от гласовете в Общото събрание към 30.09.2010 г.	Брой притежавани акции към 30.06.2010 г.	% от гласовете в Общото събрание към 30.06.2010 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 30.09.2010г., както и промените, настъпили от 30.06.2010г. 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 – Български – 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.

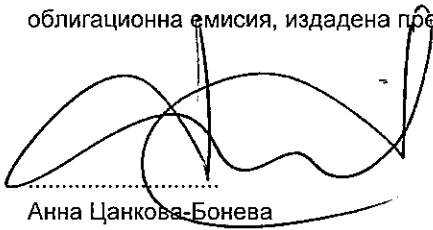
Име	Член на управителен или контролен орган	Брой притежавани акции (пряко и непряко) към 30.09.2010 г.	% от гласовете в Общото събрание към 30.09.2010 г.	Брой притежавани акции (пряко и непряко) към 30.06.2010 г.	% от гласовете в Общото събрание към 30.06.2010 г.
БЪЛГЕРИЪН-АМЕРИКАН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ (БАПМ) ЕООД	Член на Съвет на директорите	140,700	6.70%	140,700	6.70%
Анна Бонева	Представител на члена на Съвета на директорите – БАПМ ЕООД	7,500	0.36%	7,500	0.36%
Даниела Ханджиева	Представител на члена на Съвета на директорите – Средец Енърпрайс 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

