

# ДОКЛАД

на Обединена Българска Банка АД  
в качеството ѝ на Довереник на облигационерите на  
**„И АР ДЖИ КАПИТАЛ -3” АДСИЦ,**  
ISIN код на емисията: BG2100004097  
Борсов код: 5ERA

Настоящият доклад е изготвен в съответствие с изискванията на чл. 100ж, ал. 1, т.2 от Закона за публично предлагане на ценни книжа, в изпълнение на задълженията на Обединена Българска Банка АД в качеството ѝ на Довереник на облигационерите по първа емисия корпоративни облигации, емитирани от „И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3” АДСИЦ на 12.03.2009 г. Документите въз основа на които е изготвен този доклад са както следва:

- ⇒ Проспект за вторично публично предлагане от 15.04.2009 г.;
- ⇒ Отчет за изпълнението на задълженията на дружеството съгласно условията на облигационната емисия, както и спазване на определените финансови показатели и състоянието на обезпечението към 30.06.2010 г.;
- ⇒ Предварителен финансов отчет към 30.06.2010 г., който съдържа баланс, отчет за доходите, отчет за собствения капитал, отчет за паричните потоци.

## 1. Изразходване на средствата от облигационния заем

Основната част от средствата от настоящата емисия са използвани за погасяване на банков кредит на “И Ар Джи Капитал - 3” АДСИЦ, предоставен от Райфайзенбанк (България) ЕАД, съгласно Договор за банков кредит от 20 април 2007 г. и Анекс към него от 25 февруари 2008 г., за сумата от 5 млн. евро за финансиране покупката на имотите по проект „София Ринг”, с остатък за плащане по главницата в размер на 5 млн. евро и лихва в размер на 13 889.44 евро. Рефинансирането на банковия кредит се извърши на 20.03.2009 г.

Част от средствата по предходния параграф в размер на 227 000.00 евро Дружеството е използвало за погасяване на главница по кредит, предоставен от Българо-Американска Кредитна Банка АД, съгласно Договор за банков кредит от 18.12.2008г. Към 30.06.2010г. остатъкът от средствата са изцяло усвоени за покриване на текущи нужди, възникващи в оперативната дейност на Дружеството.

Дружеството е изразходвало набраните от облигационния заем средства в съответствие с целите заложи в Проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа от 15.04.2009 г.

## 2. Състояние на обезпечението на облигационната емисия

### Описание на обезпечението:

Като обезпечение на вземането по главницата на облигационния заем, която е в размер на 6'514'000 евро, както и на вземанията за всички дължими върху тази главница лихви и разноси и всички вземания на банката-довереник, „И Ар Джи Капитал - 3” АДСИЦ е учредила в полза на банка - довереник на облигационерите от емисията:

2.1) Първи по ред договорни ипотечи върху следните свои собствени недвижими имоти: (наричани за краткост „Основно покритие”):

А) Урегулиран поземлен имот I-285065, находящ се в квартал 1, местност „Челопечене – Голямата локва” по плана на гр. София, с площ от 37 543 кв. м.

Б) Урегулиран поземлен имот II -285070 находящ се в квартал 1, местност „Челопечене – Голямата локва” по плана на гр. София, с площ от 93 741 кв. м.

2.2) Първи по ред особен залог на всички свои настоящи и бъдещи вземания на парични средства по разплащателна сметка в евро, в която ще постъпват средства от евентуална продажба на гореописаните имоти или обособени части от тях, като тези средства ще бъдат блокирани по тази сметка (наричан за краткост „Заместващо покритие”). Емитентът открива разплащателна сметка по предходното изречение в “Обединена българска банка” АД, IBAN: BG62UBBS80021431810710, BIC: UBBSBGSF.

При евентуална продажба на описаните в т. 2.1) имоти или обособени части от тях, средствата по продажбата първоначално ще постъпят в сметка със специален режим и предназначение (ESCROW ACCOUNT) в „Обединена Българска Банка” АД. Средствата от продажбата ще останат по посочената сметка докато бъде подадена молба-съгласие от страна на банката-довереник за заличаване на учреденото в нейна полза обезпечение – първа по ред ипотека върху недвижимия имот, предмет на продажбата. При подаване на молбата-съгласие за заличаване, цялата или съответна част от сумата от продажбата ще бъде преведена от сметката със специален режим и предназначение по сметката по т. 8.2), така че да бъдат спазени нивата на обезпечението.

### 3. Изпълнение на поетите от емитента задължения

Съгласно Проспекта за вторично публично предлагане на емисията облигации, издадени от „И АР ДЖИ Капитал – 3” АДСИЦ, емитентът има задължение за спазване на следните показатели:

- Поддържане на пазарна стойност на обезпечението от мин. 150% от номиналната стойност на емисията облигации

#### 3.1. Стойност на обезпечението

Към датата на настоящия доклад, пазарната стойност на описаните по-горе недвижими имоти служещи за обезпечение на издадената от Дружеството емисия облигации от 6 514 000 (шест милиона) евро е в размер на 227% от номиналната стойност на облигационния заем. Дружеството се задължава във всеки момент, за срока на емисията да поддържа обезпечение, като сбор от обезпеченията по т. 2.1 и т. 2.2, не по-малко от 150% (ниво на обезпечение) от номиналната стойност на издадените облигации.

Извършена е оценка на недвижимите имоти, предмет на обезпечението, към 31.12.2009 г. от „ПеПе Груп” ООД като са използвани методите на остатъчната стойност и пазарните аналози.

Местонахождение и имот	Обща площ в кв. м.	Пазарна стойност в лева	Стойност лв./ кв.м.	Пазарна стойност в евро	Стойност в евро/ кв.м.	Дата на оценката
р-н Кремиковци, УПИ I - 285065 и УПИ II - 285070, кв. 1, м. "Челопечене -Голямата локва"	131 284	28 890 290	220.06	14 771 371	112.51	31.12.2009
Номинална стойност на облигационния заем				6 514 000 €		
Като % спрямо номиналната стойност на облигациите				227%		

### 3.2. Ангажименти за спазване на определени финансови коефициенти

Дружеството не е поело ангажимент за спазване на определени финансови коефициенти

### 3.3. Ангажименти към купонни плащания

Дружеството е извършило следните лихвени плащания:

Дата	Сума заложена в Проспекта (EUR)	Платени от дружеството суми (EUR)
12.6.2009	164 188.49	163 684.38
12.9.2009	164 188.49	163 684.38
12.12.2009	162 403.84	161 905.21
12.03.2010	160 619.18	160 619.18
12.06.2010	164 188.49	164 188.49
<b>Общо</b>	<b>815 588.49</b>	<b>814 081.64</b>

Разликата в сумите платени от дружеството и тези заложи в проспекта за 2009 г. е в резултат на това, че Дружеството е удържало и платило към бюджета окончателен данък върху доходите на чуждестранни физически лица по чл.37 от ЗДДФЛ от всяко лихвено плащане, съответно 504.11 евро, 504.11 евро и 498.63 евро. Сумите платени за 2010 г. са показани в таблицата по-горе с включен данък по чл.37 ал.1 т.3 от ЗДДФЛ.

„И Ар Джи Капитал -3“ АДСИЦ е изплатило в срок и пълен размер задълженията си към облигационерите относно лихвените плащания съгласно Проспекта за вторично публично предлагане.

#### 4. Финансово състояние на емитента

##### 4.1 Баланс на емитента

БАЛАНС (в мил. лв.)		30.06.2010 г.		31.12.2009 г.		30.06.2009 г.	
И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3 АД СИЦ							
АКТИВИ	в мил. лв.	%	изменение	в мил. лв.	%	в мил. лв.	%
			спрмо 30.06.2009 г.				
<b>ДЪЛГОПРАЙНИ (ДЪЛГОСРОЧНИ) АКТИВИ</b>	<b>55 585</b>	<b>96,90%</b>	<b>-0,14%</b>	<b>55 591</b>	<b>95,31%</b>	<b>55 661</b>	<b>92,35%</b>
Дългопрайни материални активи	-	0,00%		-	0,00%	37 789	62,70%
Земни (терени)	-	0,00%		-	0,00%	28 453	47,21%
Сгради и конструкции	-	0,00%		-	0,00%	9 336	15,49%
Инвестиционни имоти	<b>55 310</b>	<b>96,42%</b>	<b>214,96%</b>	<b>55 298</b>	<b>94,81%</b>	<b>17 561</b>	<b>29,14%</b>
Дългосрочни финансови активи	-	0,00%		-	0,00%	-	0,00%
Дългосрочни вземания	-	0,00%		-	0,00%	-	-
Разходи за бъдещи периоди	<b>275</b>	<b>0,48%</b>	<b>-11,58%</b>	<b>293</b>	<b>0,50%</b>	<b>311</b>	<b>0,52%</b>
<b>КРАТКОПРАЙНИ (КРАТКОСРОЧНИ) АКТИВИ</b>	<b>1 781</b>	<b>3,10%</b>	<b>-61,35%</b>	<b>2 736</b>	<b>4,69%</b>	<b>4 608</b>	<b>7,55%</b>
Материални запаси	-	0,00%		-	0,00%	-	-
Краткосрочни вземания	<b>65</b>	<b>0,11%</b>	<b>-97,37%</b>	<b>151</b>	<b>0,26%</b>	<b>2 470</b>	<b>4,10%</b>
Вземания от свързани предприятия	-			-		-	
Вземания от клиенти и доставчици	11	0,02%	0,00%	3	0,01%	11	0,02%
Предоставени аванси	32	0,06%	-81,18%	119	0,20%	170	0,28%
Данъци за възстановяване	-			-	0,00%	2 268	3,76%
Други краткосрочни вземания	22	0,04%	4,76%	29	0,05%	21	0,03%
Краткосрочни финансови активи	-	0,00%		-	0,00%	-	0,00%
Парични средства	<b>1 613</b>	<b>2,81%</b>	<b>-22,41%</b>	<b>2 530</b>	<b>4,34%</b>	<b>2 079</b>	<b>3,45%</b>
Парични средства в брой	-			-		-	
Парични средства в безсрочни депозити	1 613	2,81%	-22,41%	2 530	4,34%	2 079	3,45%
Блокирани парични средства	-			-		-	
Разходи за бъдещи периоди	<b>103</b>	<b>0,18%</b>	<b>74,58%</b>	<b>55</b>	<b>0,09%</b>	<b>59</b>	<b>0,10%</b>
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>	<b>57 366</b>	<b>100%</b>	<b>-4,82%</b>	<b>58 327</b>	<b>100%</b>	<b>60 269</b>	<b>100%</b>
<b>ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>							
<b>ДЪЛГОСРОЧНИ ПАСИВИ</b>	<b>29 444</b>	<b>51,33%</b>	<b>-1,58%</b>	<b>29 765</b>	<b>51,03%</b>	<b>29 918</b>	<b>49,64%</b>
Задължения към свързани предприятия	-			-		-	0,00%
Банковски заеми	16 738	29,18%	-2,95%	17 078	29,28%	17 247	28,62%
Задължения по облигационни емисии	12 706	22,15%	0,28%	12 687	21,75%	12 671	21,02%
<b>КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ</b>	<b>1 172</b>	<b>2,04%</b>	<b>-56,48%</b>	<b>1 224</b>	<b>2,10%</b>	<b>2 693</b>	<b>4,47%</b>
Задължения към финансови предприятия	-			-		1 772	2,94%
Текуща част на дългосрочни задължения	698	1,22%	-0,85%	706	1,21%	704	1,17%
Задължения към свързани предприятия	277	0,48%		269	0,46%	-	
Задължения към доставчици и клиенти	1	0,00%	-66,67%	19	0,03%	3	0,00%
Данъчни задължения	28	0,05%	1300,00%	34	0,06%	2	0,00%
Други краткосрочни задължения	-			-		2	0,00%
Приходи за бъдещи периоди и финансиране	168	0,29%	-20,00%	196	0,34%	210	0,35%
<b>ОБЩО ПАСИВИ</b>	<b>30 616</b>	<b>53,37%</b>	<b>-6,12%</b>	<b>30 989</b>	<b>53,13%</b>	<b>32 611</b>	<b>54,11%</b>
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>							
Основен капитал	21 000	36,61%	0,00%	21 000	36,00%	21 000	34,84%
Резерви	8 978	15,65%	0,00%	8 978	15,39%	8 978	14,90%
Финансов резултат	-3 228	-5,63%	39,14%	-2 640	-4,53%	-2 320	-3,85%
Натрупана печалба (непокрита загуба)	-2 640	-4,60%	67,83%	-1 573	-2,70%	-1 573	-2,61%
Текуща печалба (загуба)	-588	-1,02%	-21,29%	-1 067	-1,83%	-747	-1,24%
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>	<b>26 750</b>	<b>46,63%</b>	<b>-3,28%</b>	<b>27 338</b>	<b>47%</b>	<b>27 658</b>	<b>46%</b>
<b>ОБЩО ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>	<b>57 366</b>	<b>100%</b>	<b>-4,82%</b>	<b>58 327</b>	<b>100%</b>	<b>60 269</b>	<b>100%</b>

### **Анализ на Актива**

Характера на дейността на „И Ар Джи Капитал – 3” АДСИЦ обуславя водещото място в актива на баланса на дълготрайните активи - дял 96.9% към 30 юни 2010г. и 92.4% към 30 юни 2009г. Основно място в дълготрайните активи заемат инвестиционните имоти с дял 99.5% и съответно 96.4% от общо активи. Спрямо шестмесечието на предходната година в абсолютна стойност те са отбелязали троен ръст, който е продиктуван от приключването през третото тримесечие на 2009г. на цялостното изграждане на Търговски Комплекс Стара Загора, нает от АИКО Мулти Концепт ЕООД, МОБО ЕООД и Меркатор-Б ЕООД.

В стойностно отношение активите към 30 юни 2010г. са с около 5% по-малко спрямо шестмесечието на предходната година. Основна причина за това е възстановеният през втората половина на 2009г. ДДС (2,27 млн. лв. към 30 юни 2009г. в перо „Данъци за възстановяване”), което кореспондира с намаляване на краткосрочните задължения в пасива и води до по-малко балансово число. Към края на отчетния период паричните наличности в размер на 1,613 млн. лв. отбелязват 22.4% спад спрямо стойността им към 30 юни 2009г., като делът им намалява от 3.5% от общо активи към 30 юни 2009г. до 2.8% от активите за първите шест месеца на 2010г.

### **Анализ на Пасива**

„И Ар Джи Капитал – 3” АДСИЦ финансира основната си дейност чрез използване на собствен капитал и външни привлечени средства. Основните източници на външно финансиране за емитента са под формата на банкови кредити и дългови ценни книжа.

Спрямо шестмесечието на предходната 2009г. в структурата на пасива се забелязва минимално изменение. То се изразява в спад на дела на текущите задължения в пасива на баланса от 4.5% към 30 юни 2009г. до 2% и същевременно ръст на дела на дългосрочните задължения в пасива от 49.6% към 30 юни 2009г. до 51.3% към 30 юни 2010г.

В стойностно отношение както дългосрочните, така и краткосрочните пасиви отбелязват спад, като докато намалението при първите е едва от 1.6%, то спадът при текущите задължения е повече от два пъти.

Делът на дългосрочните банкови заеми в пасива на баланса е 28.2%, а този на облигационния заем – 22.2%. Същевременно дългосрочните банкови заеми са 54.7% от задълженията на Дружеството, а облигационният заем – 41.5%.

Намалението на текущите задължения спрямо шестмесечието на предходната година в най-голяма степен е продиктувано от липсата на текущи задължения към финансови предприятия. За сметка на това с дял от 0.5% от пасива на баланса и размер 277 хил. лв. са задълженията към свързани предприятия (такса управление към „Сердика Кепитъл Адвайзърс” (СКА)), каквито няма начислени към края на първото шестмесечие на 2009г.

Балансите по сделки със свързани лица и съответните разходи и приходи към 30 юни 2010г., изразени в хил. лв., са както следва:

<u>Свързани лица</u>	<u>30.06.2010г.</u>
Задължение за такса управление на активи към СКА	277
Разсрочено брокерско възнаграждение - СКА	311
Такса за управление на активи - СКА	277
Възнаграждение за развитие на имоти - СКА	14
Такса за управление на имоти, генериращи приходи от наем - СКА	33
Брокерско възнаграждение - СКА	18
Възнаграждение за член на Съвета на директорите - Средец Ентърпрайс ЕООД	3

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

Доклад на Обединена българска банка АД в качеството ѝ на Довереник на облигационерите на „И Ар Джи КАПИТАЛ - 3” АДСИЦ, ISIN BG210004097, борсов код 5ERA

„И Ар Джи Капитал – 3” АДСИЦ има договорено финансиране от Райфайзенбанк (България) ЕАД за Имот Загора в размер до 9.5 млн. евро, от които към 30 юни 2010г. са усвоени и непогасени 8.97 мил. евро. Усвояването на допълнителни средства по този кредит от страна на емитента е приключило.

Дружеството има договорено финансиране от „Българо - Американска Кредитна Банка” АД (БАКБ) за оперативни нужди в размер до 1 млн. евро, от които към 30 юни 2010г. няма усвоени и непогасени задължения. Усвояването на средства по тази кредитна линия е със срок до 20 декември 2011г.

## 4.2 Отчет на доходите на Емитента

ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ (в хил. лв.)

И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3 АДСИЦ

	30.06.2010 г.		31.12.2009 г.	30.06.2009 г.
	в хил.лв.	изменение спрямо 30.06.2009г.	в хил.лв.	в хил.лв.
<b>ПРИХОДИ</b>				
<i>Нетни приходи от продажби на</i>				
Услуги	1 106	54.25%	2 220	717
Финансови приходи	80	175.86%	90	29
Приходи от лихви	80		90	29
<b>ОБЩО ПРИХОДИ</b>	<b>1 186</b>	<b>58.98%</b>	<b>2 310</b>	<b>746</b>
<b>РАЗХОДИ</b>				
<i>Разходи по икономически елементи</i>				
Разходи за външни услуги	484	20.10%	918	403
Разходи за амортизации	350	141.38%	475	145
Разходи за възнаграждения	7	600.00%	9	1
Разходи за осигуровки	1		1	-
Други разходи	-		2	-
<i>Суми с корективен характер</i>	-		-	-
Финансови разходи	932	-1.27%	1 972	944
Разходи за лихви	929	-0.96%	1 962	938
Отрицателни разлики от промяна на валутни курсове			3	3
Други финансови разходи	3	0.00%	7	3
<b>ОБЩО РАЗХОДИ</b>	<b>1 774</b>	<b>18.82%</b>	<b>3 377</b>	<b>1 493</b>
<b>Печалба/ загуба</b>	<b>-588</b>	<b>-21.29%</b>	<b>-1 067</b>	<b>-747</b>
<b>Данъци</b>	-		-	-
<b>НЕТНА ПЕЧАЛБА/ ЗАГУБА</b>	<b>-588</b>	<b>-21.29%</b>	<b>-1 067</b>	<b>-747</b>

Приходите на Дружеството се формират основно от наеми на Търговски Комплекс Стара Загора, отдаден на АИКО Мулти Концепт ЕООД, МОБО ЕООД и Меркатор – Б ЕООД, както и банкови лихви.

През февруари 2010г. „И Ар Джи Капитал – 3” АДСИЦ 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. Преди промяната очакваните приходи от наем от търговския център бяха фиксирани на приблизително 3,2 млн. лв. годишно, за годините от 2010 до 2013. След договорената промяна за 2010, 2011, 2012 и 2013г. Дружеството очаква да получава съответно наеми в размер на минимум 2,1 млн. лв., 2,1 млн. лв., 2,5 млн. лв. и 2,7 млн. лв. плюс допълнителен наем като процент от продажбите на съответните наематели за преходната година, при условие че последните надхвърлят определени нива. 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.

В резултат на завършването и пускането в експлоатация на Търговски Комплекс Стара Загора през 2009г. приходите от наем се увеличават с 54% спрямо шестмесечието на предходната година. Наред с това неминуемо нарастват и преките разходи за инвестиционните имоти и амортизации (от 190 хил. лв. към 30 юни 2009г. на 436 хил. лв. към 30 юни 2010г. или ръст от около 2.3 пъти).

Доклад на Обединена българска банка АД в качеството ѝ на Довереник на облигационерите на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3” АДСИЦ, /S/N BG2100004097, борсов код 5ERA

Приходите от лихви през първото шестмесечие на 2010г. нарастват близо 3 пъти спрямо съпоставимото шестмесечие на предходната година, докато разходите за лихви бележат минимален спад от около 1%. При оперативните разходи повишението е по-незначително – с 12% (409 хил. лв. към 30 юни 2010г. спрямо 365 хил. лв. към 30 юни 2009г.). Увеличените с 59% приходи компенсират завишените с 19% разходи и в резултат загубата намалява с 21% спрямо първата половина на 2009 г.

Разходите за дейността представляват 76% от приходите от продажби, като основната тежест пада върху разходите за външни услуги и разходите за амортизации. Спрямо шестмесечието на предходната година се забелязва известно подобрение при коефициента на покритие на разходите за лихви, което е следствие основно на повишения финансов резултат от основна дейност.

### Разходите като % от приходите от продажби

РАЗХОДИ	30.06.2010 г.		31.12.2009 г.		30.06.2009 г.	
	в хил. лв.	%	в хил. лв.	%	в хил. лв.	%
<i>Разходи за дейността</i>						
Разходи за външни услуги	484	43.76%	918	41.35%	403	56.21%
Разходи за амортизации	350	31.65%	475	21.40%	145	20.22%
Разходи за възнаграждения	7	0.63%	9	0.41%	1	0.14%
Разходи за осигуровки	1	0.09%	1	0.05%	0	0.00%
Други разходи	0		2	0.09%	0	0.00%
<b>Общо разходи за дейността</b>	<b>842</b>	<b>76.1%</b>	<b>1 405</b>	<b>63.3%</b>	<b>549</b>	<b>76.6%</b>
Разходи за лихви	929	84.00%	1 962	88.38%	938	130.82%

ПОКРИТИЕ НА ЛИХВИТЕ	ОПИСАНИЕ	30.06.2010	31.12.2009	30.06.2009
Печалба от основна дейност (в хил. лв.)		264	815	168
Разходи за лихви (в хил. лв.)		929	1 962	938
Коефициент на покритие на разходите за лихви (при мин. граница 1)	ЕВП/ Разходи за лихви	0.28	0.42	0.18

### 4.3 Отчет на паричния поток

Доклад на Обединена българска банка АД в качеството ѝ на Довереник на облигационерите на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3” АДСИЦ, /ISIN BG2100004097, борсов код 5ERA

ОТЧЕТ НА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ (в хил. лв.)

И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3 АДСИЦ

	30.06.2010 г.	31.12.2009 г.	30.06.2009 г.
	в хил.лв.	в хил.лв.	в хил.лв.
<b>А. ПП от основна дейност</b>			
Постъпления от клиенти	1 293	2 888	1 093
Плащания на доставчици	-437	-1 273	-1 112
Плащания/постъпления, свързани с финансови активи, държани с цел търговия	-	-	-
Плащания, свързани с възнаграждения	-8	-10	-1
Платени /възстановени данъци (без корпоративен данък върху печалбата)	-335	3 008	1 038
Платени корпоративни данъци върху печалбата	-	-	-
Получени лихви	87	61	7
Платени банкови такси и лихви върху краткосрочни заеми за оборотни средства	-	-57	-39
Курсови разлики	-	-3	-3
Други постъпления /плащания от оперативна дейност	-259	-7 034	-6 782
<b>Всичко ПП от основна дейност (А)</b>	<b>341</b>	<b>-2 420</b>	<b>-5 799</b>
<b>Б. ПП от инвестиционна дейност</b>			
<b>Всичко ПП от инвестиционна дейност (Б)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>В. ПП от финансова дейност</b>			
Постъпления от емитиране на ценни книжа	-	12 740	12 740
Плащания при обратно придобиване на ценни книжа	-	-	-
Постъпления от заеми	-	7 217	7 046
Платени заеми	-355	-13 593	-11 435
Платени задължения по лизингови договори	-	-	-
Платени лихви, такси, комисиони по заеми с инвестиционно предназначение	-257	-517	-225
Изплатени дивиденди	-	-	-
Други постъпления/ плащания от финансова дейност	-646	-1 079	-430
<b>Всичко ПП от финансова дейност (В)</b>	<b>-1 258</b>	<b>4 768</b>	<b>7 696</b>
<b>Изменение на паричните средства за периода</b>	<b>-917</b>	<b>2 348</b>	<b>1 897</b>
<b>Парични средства в началото на периода</b>	<b>2 530</b>	<b>182</b>	<b>182</b>
<b>Парични средства в края на периода</b>	<b>1 613</b>	<b>2 530</b>	<b>2 079</b>

За първите шест месеца на 2010г. нетният паричен поток от оперативна дейност на Дружеството значително се подобрява, като достига положително салдо от 341 хил. лв. спрямо отрицателното салдо от 5,8 млн. лв. към съответния период на предходната година. Постъпленията от клиенти се увеличават с 18.3% спрямо 30.06.2009г., но плащанията към доставчици намаляват с цели 60.7%. През разглеждания период лихвените постъпления се увеличават над 12 пъти спрямо съответния период на 2009г., но в най-голяма степен положителната стойност на оперативните парични потоци се дължи на намалението при другите плащания по оперативна дейност, свързани с инвестициите в инвестиционните имоти.

Паричните потоци от финансова дейност са свързани изцяло с плащания по лихви и главници и за първите шест месеца на годината формират отрицателно салдо от 1,26 млн. лв. През сравнимия предходен период дружеството е привлякло ново дялово и дългово финансиране и към 30.06.2009 има положително салдо от финансови операции в размер на 7,7 млн. лв.

Силно подобрена стойност на паричния поток от оперативна дейност не е достатъчна, за да компенсира негативното салдо на финансовите парични потоци, вследствие на което през първите шест месеца на 2010г. се формира нетно намаление на паричните средства. Като резултат паричните наличности в края на разглеждания период отбелязват спад от 22.4% спрямо съответния период на 2009г.

## Обобщени данни от финансовите отчети

ПОКАЗАТЕЛ (в хил. лв.)	30.06.2010	31.12.2009	30.06.2009
Приходи от продажби	1 106	2 220	717
Оперативни разходи	(842)	(1 405)	(549)
Разходи за лихви	(929)	(1 962)	(938)
Печалба преди лихви и данъци (ЕБИТ)	264	815	168
Печалба преди данъци	(588)	(1 067)	(747)
Нетна печалба (загуба)	(588)	(1 067)	(747)
Собствен капитал	26 750	27 338	27 658
Основен капитал	21 000	21 000	21 000
Пасиви (краткосрочни и дългосрочни)	30 616	30 989	32 611
Дългосрочни пасиви	29 444	29 765	29 918
Краткосрочни пасиви	1 172	1 224	2 693
Общо активи	57 366	58 327	60 269
Краткотрайни активи	1 781	2 736	4 608
Краткосрочни инвестиции	-	-	-
Краткосрочни вземания	65	151	2 470
Парични средства	1 613	2 530	2 079
Разходи за бъдещи периоди	103	55	59
Паричен поток от оперативна дейност	341	(2 420)	(5 799)

### 4.4 Ликвидност

Като източници на ликвидност се определят средствата, с които Дружеството разполага към определен момент за посрещане на разходите по обичайната си дейност, включително всички краткотрайни активи, които в кратки срокове по пазарни цени и без значителни транзакционни разходи могат да се преобразуват в необходимите наличности. Източниците на ликвидност за емитента са основно приходите от наеми от Търговски Комплекс Стара Загора и външно (дългово) финансиране под формата на издадената емисия облигации и банкови заеми.

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЛИКВИДНОСТ	ОПИСАНИЕ	30.06.2010	31.12.2009	30.06.2009
Коефициент на обща ликвидност	Краткотрайни активи/ Краткосрочни пасиви	1.52	2.24	1.71
Коефициент на бърза ликвидност	(Пари + Парични еквиваленти + Вземания)/ Краткосрочни пасиви	1.43	2.19	1.69
Коефициент на незабавна ликвидност	(Пари + Парични еквиваленти)/ Краткосрочни пасиви	1.38	2.07	0.77

Показателят за обща ликвидност оценява способността на Дружеството да погасява бързо задълженията си с всички налични краткотрайни активи. При бързата ликвидност се елиминират най-бавно обръщаемите активи, докато показателят за незабавна ликвидност елиминира ролята на вземанията при уреждане на плащанията на компанията.

Емитентът има ясно структурирана стратегия и политика за финансиране на дейността си и осигуряване на ликвидност. За финансиране на дейността си Дружеството използва собствени средства, набрани чрез издаване на акции, банкови заеми и дългови ценни книжа.

Чрез издаването на емисии корпоративни облигации за рефинансиране на вече сключени договори и погасяване на кредитните линии се постига оптимизация на цената на външното финансиране и поддържане на ликвидност за нормалното функциониране на Дружеството.

От трите показателя за ликвидност единствено този, отчитащ незабавната ликвидност се подобрява спрямо отчетения към края на първите шест месеца на 2009г. Това се дължи на силно намалените стойности на текущите задължения. По-големият спад при текущите активи сравнено с данните към 30 юни 2009г. спрямо този при краткосрочните задължения води до известно влошаване на показателя за обща ликвидност на „И Ар Джи Капитал – 3” АДСИЦ. Аналогично, силно намалените

стойности на вземанията и паричните средства спрямо тези от първата половина на предходната година обуславят спад при коефициента на бърза ликвидност.

#### 4.5 Рентабилност

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА РЕНТАБИЛНОСТ И ВЪЗВЪЩАЕМОСТ	ОПИСАНИЕ	30.06.2010	31.12.2009	30.06.2009
Приходи от основна дейност (в хил. лв.)		1 106	2 220	717
Нетна печалба (загуба) (в хил. лв.)		(588)	(1 067)	(747)
Нетни приходи от лихви (в хил. лв.)		(849)	(1 872)	(909)
Печалба преди лихви, данъци и амортизации ЕВПДА (в хил. лв.)		614	1 290	313
Брутна печалба (в хил. лв.)	Нетни приходи от продажби - Преходи разходи	670	1 604	527
Нетен лихвен марж	Нетни приходи от лихви/ Общ активи	-1.48%	-3.21%	-1.51%
Използване на капитала	Общ капитал/ Общ активи	46.63%	46.87%	45.89%
Възвръщаемост на активите	Нетна печалба/ Общ активи	-1.02%	-1.83%	-1.24%
Възвръщаемост на капитала	Нетна печалба/ Балансова ст-ст на собствения капитал	-2.20%	-3.90%	-2.70%
Рентабилност на брутната печалба	Брутна печалба/ Нетни приходи от продажби	60.58%	72.25%	73.50%
Рентабилност на печалба преди лихви, данъци и амортизации	ЕВПДА/ Нетни приходи от продажби	55.52%	58.11%	43.65%
Рентабилност на оперативната печалба	Оперативна печалба/ Нетни приходи от продажби	23.87%	36.71%	23.43%
Рентабилност на нетната печалба	Нетна печалба/ Нетни приходи от продажби	-53.16%	-48.06%	-104.18%

Показателите за рентабилност могат да се характеризират като количествени характеристики за възвръщаемостта на капитала и активите. Поради финансовата загуба на „И Ар Джи Капитал - 3” АДСИЦ тези показатели са отрицателни, но въпреки това стойностите и на двата коефициента се

подобряват в сравнение с тези към първото шестмесечие на 2009г. Причина за това е намалената с близо 21% загуба спрямо 30 юни 2009г., а второстепенни фактори са по-ниските балансови стойности на активите и капитала.

Маржът на печалбата преди лихви, данъци и амортизации се повишава спрямо същия показател към 30 юни 2009г., което се дължи на комбинацията от по-висока стойност на оперативната печалба и съответно значително по-високи разходи за амортизация спрямо съответното шестмесечие. Подобреният финансов резултат наред с повишените приходи от продажби допринасят и за увеличената рентабилност на нетната печалба спрямо стойността към 30 юни 2009г.

#### 4.6 Задлъжнялост и обръщаемост

ЗАДЪЛЖИЛОСТ	ОПИСАНИЕ	30.06.2010	31.12.2009	30.06.2009
Ливъридж	Пасиви/ Общ активи	0.53	0.53	0.54
Гийринг	Пасиви/ Собствен капитал	1.14	1.13	1.18

  

ОБРАЩАЕМОСТ	ОПИСАНИЕ	30.06.2010	31.12.2009	30.06.2009
Обръщаемост на вземанията в дни	Вземания * бр. дни в периода/ Приходи от основна дейност	11	24	620
Обръщаемост на задълженията в дни	Задължения * бр. дни/ Приходи от основна дейност	4 983	5 025	8 187

Показателите за задължията на Дружеството бележат минимално понижение спрямо предходния сравним период и запазват стойности, които се приемат за нормални. Това намаление се дължи най-вече на по-ниски стойности на задълженията. Вследствие на това задълженията представляват почти половината от отчетната стойност на активите и 1.14 пъти собствения капитал.

Показателите за обрачаемост се подобряват значително спрямо предходните периоди, благодарение на ръста в приходите, като за подобряването на първия показател допринеся и значителния спад при вземанията.

## 5. Важни Събития

На проведеното на 27 май 2010г. редовно годишно общо събрание на акционерите на „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ са одобрени промени в условията на Договора за извършване на дейности като Обслужващо дружество от 14.07.2006г. („Договора”) между Дружеството и „Сердика Кепитъл Адвайзърс” (СКА). Съответният анекс е подписан на 12 юли 2010г. Приетите промени са влезли в

сила считано от 01.07.2010 г. и са в чл. 25 („Възнаграждение за дейностите по чл. 5 от Договора („Дейности по обслужването, ремонта и поддръжката на Недвижимите имоти”) и дейностите по чл. 12 от Договора („Водене и съхраняване на счетоводна и друга отчетност”)) и чл. 26 от Договора:

Съгласно изменението на чл. 25, за извършваните дейности по обслужване, ремонт, поддръжка на недвижимите имоти и по водене и съхраняване на счетоводна и друга отчетност „И Ар Джи Капитал – 3” АДСИЦ”, в качеството на възложител, считано от 01.07.2010г., ще заплаща на обслужващото дружество „СКА” тримесечно възнаграждение в размер на 3% от общата сума на получените от „И Ар Джи Капитал – 3” АДСИЦ за съответното календарно тримесечие наеми по договори за отдаване под наем на недвижимите имоти и/ или на сгради и обекти (или части от сгради и обекти), построени в тези недвижими имоти, които емитентът е сключил с трети лица – наематели. Това възнаграждение не включва ДДС и е дължимо на тримесечие, в срок до 20-то число на последния месец от тримесечието, за което се отнася. Преди промените възнаграждението за тези дейности бе месечно. Чл. 26, ал. 1 от Договора се отменя изцяло, а ал. 2, считано от 01.07.2010г. се изменя, както следва: „(2) При продажба на недвижим имот, собственост на „И Ар Джи-3”, дружеството заплаща на „СКА” възнаграждение, както следва:

(а) възнаграждение в размер на 2% от продажната цена на недвижимия имот. Възнаграждението не може да надхвърля 1% годишно от себестойността на недвижимия имот за периода от 01.07.2010г. до датата на продажбата. Себестойност на недвижимия имот включва покупната цена, включително невъзстановимите данъци върху покупката, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние за предвидената му употреба до момента на получаване на разрешение за ползване / удостоверение за въвеждане в експлоатация. Себестойността на недвижимия имот не включва стойността на проектите по чл. 27 от Договора до момента на завършването им.

(б) Допълнително възнаграждение в размер на 20% от печалбата на „И Ар Джи Капитал – 3” АДСИЦ, реализиране при продажбата на недвижимия имот (изчислена като разликата между продажната цена и балансовата стойност на недвижимия имот към датата на продажбата). Балансовата стойност на недвижимия имот, според счетоводната политика на Дружеството се изчислява като разликата между себестойността и натрупаната амортизация при 4% годишна амортизационна норма за амортизируемите сгради.

„И Ар Джи Капитал – 3” АДСИЦ заплаща на „СКА” дължимите при продажба на недвижим имот възнаграждения пропорционално на получените от Дружеството плащания на продажната цена в срок до 15 дни след датата на получаване на съответното плащане”.

Последната промяна се отнася до натрупаното към 01.07.2010г., дължимо на „СКА” възнаграждение по отменената ал. 1 на член 26 от Договора, в размер на 277 122.22 лева, което следва да се изплати от „И Ар Джи Капитал – 3” АДСИЦ в срок до 31.12.2012г.

В резултат на промените:

- Абсолютната сума на възнагражденията, които „И Ар Джи Капитал – 3” АДСИЦ ще плаща на Обслужващото дружество ще е по-малка или равна на сумата на възнагражденията, които дружеството би платило без тези промени.
- Плащането на възнагражденията на Обслужващото дружество ще става по-късно и при всички случаи едва след като които „И Ар Джи Капитал – 3” АДСИЦ е получило плащания по

договори за наем или от продажби на недвижими имоти, т.е. ще се избегнат случаи, при които плащанията към Обслужващото дружество водят до „кешов дефицит” в И Ар Джи-3.

**6. Обединена Българска Банка АД, в качеството си на довереник на облигационерите на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3” АДСИЦ, декларира:**

- Обединена Българска Банка АД е извършила анализ на финансовото състояние на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3” АДСИЦ;
- Обединена Българска Банка АД не е поемател на емисията облигации или довереник по облигации от друг клас, издадени от “И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3” АДСИЦ
- Обединена Българска Банка АД не контролира пряко или непряко “И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3” АДСИЦ;
- Обединена Българска Банка АД не е контролирана пряко или непряко от “И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3” АДСИЦ;
- Не е налице конфликт на интереса на банката и на лицата, които я контролират и интереса на облигационерите.

**Дата на изготвяне 29.07.2010**