

**МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВОТО СЪС СПЕЦИАЛНА
ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ
„И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3”
ЗА ПЕРИОДА 01.01 – 31.12.2011г.**

19 Януари 2012г.

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 - 31.12.2011Г.

Следните важни събития са настъпили през периода 01.01.-31.12.2011г.:

1. Договори за наем

През периода 01.01.-31.12.2011 Дружеството не е сключвало нови и променяло или прекратявало съществуващи договори за наем за притежаваните от него имоти.

Към края на същия период няма дължими, но неополучени от Дружеството наеми от наемателите на отдадените под наем от Дружеството недвижими имоти.

След края на периода Дружеството подписа анекси към договорите за наем с част от наемателите на търговския център, находящ се в гр. Стара Загора, с административен адрес: бул. „Св. Патриарх Евтимий” № 50 („Имот Загора”), с които се съгласи да не увеличава минималните наеми, така както бе заложено в договорите. Запазва се формулата, според която по същите договори Дружеството би получило допълнителни приходи от наем при възстановяване на продажбите на наемателите.

Дружеството очаква да получава приходи от наем от Имот Загора за следващите години в размер на не по-малко от получените приходи от наем през 2011 година, като запазва правото си да прекрати всеки от предоговорените договори едностранно и без неустойки с тримесечно предизвестие. Наемателите по същите договори губят правото си да ги прекратят с предизвестие и след заплащане на неустойка.

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.-31.12.2011г. Дружеството не е придобивало нови имоти.

4. Продажба на имоти

През периода 01.01.-31.12.2011г. Дружеството не е продавало имоти.

През Септември 2010г. Дружеството сключи предварителен договор за продажба Имот Загора при цена в размер на 11,000,000 евро без ДДС, като свързаните със сделката данъци и такси се поемат от купувача.

На 14.07.2011 Дружеството бе уведомено от купувача, че последният не е в позиция да финализира покупката на Имот Загора. Дружеството и купувачът подписаха анекс за прекратяване на предварителния договор, при което никоя от страните не дължи неустойки на другата.

5. Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти

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

6. Акционерен капитал

На 26.09.2011г. се проведе общо събрание на акционерите на Дружеството, на което акционерите гласуваха:

(а) Капиталът на Дружеството да бъде намален от 21 000 000 лв. на 2 100 000 лв. Чрез намаляване на номиналната стойност на акциите от 10 лв. на 1 лв.

(б) При условие, че капиталът на Дружеството да бъде намален, в последствие да бъде увеличен от 2 100 000 лв. на 6 300 000 лв. чрез издаване на 4 200 000 нови акции с номинална стойност 1 лв. и емисионна стойност от 3,35 лв. на акция.

Увеличението на капитала бе гласувано във връзка с падежиращ на 12.03.2012г. Облигационен заем на Дружеството в размер на 6 514 000 евро. Предхождащото намаление на капитала, чрез намаляване на номиналната стойност на акциите, се налагаше поради факта, че пазарната цена на акциите на Дружеството е под номиналната им стойност, а според Търговския закон емисионната стойност на новите акции не може да бъде по ниска от номиналната им стойност.

След края на отчетния период, на 23.01.2012г. се проведе общо събрание на акционерите на Дружеството, на което акционерите гласуваха:

(а) За отмяна на увеличението на капитала, гласувано на общото събрание на акционерите на 26.09.2011г.

(б) Дружеството да издаде нов тригодишен облигационен заем в размер от 6 800 000 евро до 7 300 000 евро, обезпечен с недвижими имоти на Дружеството, с които да бъде рефинасиран падежиращия на 12.03.2012г. облигационен заем. Лихвата по новия заем ще се начислява, без да е дължима до падежа, когато ще се изплати, ведно с главницата.

ЛИКВИДНОСТ

Към 31 декември 2011г. Дружеството разполага с равностойността на 287 хил.лв. по сметки в банки.

Дружеството има договорено финансиране от Райфайзенбанк (България) ЕАД за Имот Загора в размер до 9.5 милиона евро, от които към 31 декември 2011г. са усвоени и непогасени 8,428 хил.евро. Усвояването на допълнителни средства по този кредит приключи.

Дружеството имаше договорено финансиране от БАКБ АД за оперативни нужди в размер до 1 милион евро. Усвояването на средства по тази кредитна линия беше със срок до 20 декември 2011г.

Дружеството планира да рефинасира падежиращия на 12.03.2012г. облигационен заем в размер на 6 514 000 евро с нов облигационен заем, както е описано в т.6 Акционерен капитал от част Преглед на дейността през периода 01.01-31.12.2011г. по-горе.

КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ

Към датата на този доклад, И Ар Джи-3 разполага с капитал в размер на приблизително 25 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 - 31.12.2011г. е 934 хил. лв.

Основните разходи за периода са за лихви и преки разходи за инвестиционни имоти, генериращи приходи от наем и амортизация съответно 1,967 хил.лв. и 874 хил.лв., от които 700 хил.лв. представляват разходи за амортизация на Имот Загора.

Няма важни събития, настъпили след 31.12.2011г., които биха могли да имат негативен ефект върху финансовите и оперативни резултати на Дружеството, с изключение на описаните в настоящия документ.

ОСНОВНИ РИСКОВЕ И НЕСИГУРНОСТИ

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. Поради продължаващата стагнация на пазара на недвижими имоти в България, основната несигурност продължава да касае въпроса кога и при какви условия 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 31.12.2011г. изразени в хил.лв. са както следва:

<u>Свързани лица</u>	<u>31.12.2011г.</u>
Задължение за такса управление на активи към Сердика Кепитъл Адвайзърс (СКА)	277
Такса за управление на имоти, генериращи приходи от наем - СКА	65
Признат разход за брокерско възнаграждение, платено на СКА през 2009г.	36
Възнаграждения на членовете на Съвета на директорите - Средец Енърпрайс ЕООД	6
Възнаграждения на членовете на Съвета на директорите - Бългериън-Америкън Пропърти Мениджмънт ЕООД	5

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

През периода 01.01.-31.12.2011г. няма промени в сключени сделки със свързани лица.

ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЧЕТВЪРТТО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2011 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 2011г. 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 31.12.2011 г. и промените в притежаваните от лицата гласове от 30.09.2011г.

Според книгата на акционерите, която се води от „Централен депозитар” АД към 30.09.2011г. 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 31.12.11	% от гласовете в ОС към 31.12.11	Брой акции към 30.06.11	% от гласовете в ОС към 30.06.11
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-Америкън 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 31.12.2011г., както и промените, настъпили от 30.09.2011г. 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 акции към 31.12.11	% от гласовете в ОС към 31.12.11	Брой акции към 30.06.11	% от гласовете в ОС към 30.06.11
Бългериън-Америкън 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%

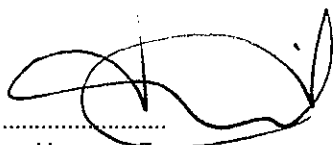
	на СД – БАПМ ЕООД				
Даниела Ханджиева	Представител на члена на СД – Средец Ентерпрайс ЕООД	1 226	0,06%	1 226	0,06%

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 и 3-годишната облигационна емисия, издадена през март 2009г. в размер на 6,514 хиляди евро.



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