

**МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВОТО СЪС СПЕЦИАЛНА  
ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ  
„И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3”  
ЗА ПЕРИОДА 01.01 – 30.09.2011г.**

20 Октомври 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 подзаконните 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 - 30.09.2011Г.**

Следните важни събития са настъпили през периода 01.01.-30.09.2011г.:

**1. Договори за наем**

През периода 01.01.-30.09.2011 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 неполучени от Дружеството наеми от наемателите на отдадените под наем от Дружеството недвижими имоти.

**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.-30.09.2011г. Дружеството не е придобивало нови имоти.

**4. Продажба на имоти**

През периода 01.01.-30.09.2011г. Дружеството 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”) 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 26.09.2011 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 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 е във връзка с падежираща на 12.03.2012г. облигация на Дружеството в размер на 6 514 000 евро. Предхождащото намаление на капитала, чрез намаляване на номиналната стойност на акциите, се налага 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.

## **ЛИКВИДНОСТ**

Към 30 септември 2011г. Дружеството разполага с равностойността на 576 хил.лв. по сметки в банки и има вземания в размер на хиляда лв.

Дружеството има договорено финансиране от Райфайзенбанк (България) ЕАД за Имот Загора в размер до 9.5 милиона евро, от които към 30 септември 2011г. са усвоени и непогасени 8,518 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 2011г. 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, 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.

От друга страна, Дружеството има падежираща облигация на 12 март 2012г. в размер на 6 514 000 евро, за чието плащане Дружеството планираше да продаде някой от имотите си. Поради липсата на ликвидност на пазара на инвестиционни имоти и особено по отношение на незастроените парцели това не се е случило.

През третото тримесечие на 2011г. ръководството на Дружеството започна да търси алтернативни източници за изплащане на облигацията. Един от тях е увеличението на капитала, за което акционерите гласуваха на 26.09.2011г. (виж по-горе).

## **ОПЕРАТИВНИ РЕЗУЛТАТИ**

Загубата на Дружеството за периода 01.01 - 30.09.2011г. е 675 хил. лв.

Основните разходи за периода са за лихви и преки разходи за инвестиционни имоти, генериращи приходи от наем и амортизация съответно 1,465 хил.лв. и 655 хил.лв., от които 525 хил.лв. представляват разходи за амортизация на Имот Загора.

Няма важни събития, настъпили след 30.09.2011г., 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 плановите 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 30.09.2011г. изразени в хил.лв. са както следва:

	30.09.2011г
<b>Свързани лица</b>	
Задължение за такса управление на активи към Сердика Кепитъл Адвайзърс (СКА)	277
Такса за управление на имоти, генериращи приходи от наем - СКА	49
Признат разход за брокерско възнаграждение, платено на СКА през 2009г.	27
Възнаграждения на членовете на Съвета на директорите - Средец Енٹرпрайс ЕООД	4
Възнаграждения на членовете на Съвета на директорите - Бългериън-Америкън Пропърти Мениджмънт ЕООД	4

### 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.-30.09.2011г. няма промени в сключени сделки със свързани лица.

## ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТРЕТОТО 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 третото 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 отчетат 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 30.09.2011 г. и промените в притежаваните от лицата гласове от 30.06.2011г.

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 30.09.11	% от гласовете в ОС към 30.09.11	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 30.09.2011г., както и промените, настъпили от 30.06.2011г. 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 30.09.11	% от гласовете в ОС към 30.09.11	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 на СД – БАПМ ЕООД	7 500	0,36%	7 500	0,36%
Даниела Ханджиова	Представител на члена на СД – Средец Ентерпрайс ЕООД	1 226	0,06%	1 226	0,06%

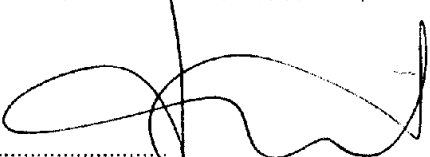
ж) Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер най-малко 10 на сто от собствения капитал на емитента; ако общата

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

