

**МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВОТО СЪС СПЕЦИАЛНА
ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ
„И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3”
ЗА ПЕРИОДА 01.01 – 31.12.2014г.**

19 Януари 2015г.

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 - 31.12.2014Г.

На 22.05.2014г. се проведе редовното годишно общо събрание на акционерите на Дружеството, на което членовете на Съвета на директорите на Дружеството бяха преизбрани с мандат от 5 години.

На 04.12.2014г. се проведе извънредно общо събрание на акционерите на Дружеството, на което Средец Ентърпрайс ЕООД и Бългериън-Америкън Пропърти Мениджмънт ЕООД бяха освободени като членове на Съвета на директорите на И Ар Джи-3, а Анна Бонева и Костадин Петков бяха избрани за нови членове на Съвета на директорите с мандат от 5 години.

Следните важни събития са настъпили през периода 01.01.-31.12.2014г.:

1. Договори за наем

През периода 01.01.-31.12.2014г. Дружеството не е сключвало нови договори за наем. Във връзка с продажбата на „имот Загора” (виж точка 4), договорите за наем с наемателите на „имот Загора” бяха прекратени.

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

2. Договори за кредит

През периода 01.01.-31.12.2014г. Дружеството не е сключвало нови договори за кредит.

Дружеството използва постъпленията от продажбата на „имот Загора”, за да предплати изцяло банков заем, отпуснат на Дружеството от „Райфайзенбанк (България) ЕАД”, както и да погаси предсрочно част от втората си облигационна емисия.

Във връзка с решение от 12.09.2014г. на Общото събрание на облигационерите по втората облигационна емисия, издадена от И Ар Джи-3, на 31.10.2014г. Дружеството подписа Договор за изпълнение функцията на Довереник на облигационерите с нов Довереник, а именно: Алианц Банк България АД, като замени съществуващия Довереник ТБ Виктория ЕАД (предишно наименование Креди Агрикол България ЕАД).

Във връзка с решения от 26.11.2014г. на Общото събрание на облигационерите, бяха извършени следните промени по втората облигационна емисия, издадена от И Ар Джи-3:

- срокът на облигационния заем се удължи с три години, считано от 21.02.2015г. като датата на падежа се промени на 21.02.2018г.;
- обезпечението по емисията в частта основно покритие се промени, като за основно покритие се счита единствено ипотека върху имот София Ринг, новирана в полза на новия Довереник на облигационерите, а именно: Алианц Банк България АД;
- минимално изискуемият обезпечителен марж по емисията да бъде във всеки един момент не по-малко от 150% от остатъчния размер на облигационната емисия, изчислен като сбор от стойността на имотите (последна оценка от лицензиран оценител) от основното покритие и сумата на паричните средства по заместващото покритие

3. Придобиване на имоти

През периода 01.01.-31.12.2014г. Дружеството не е придобивало нови имоти.

4. Продажба на имоти

През третото тримесечие на 2014г. Дружеството продаде изцяло инвестиционния си имот в гр. Стара Загора за обща продажна цена в размер на 6,664 хил.евро, без ДДС.

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 31.12.2014г. Дружеството разполага с равностойността на 1,087 хил.лв. по сметки в банки.

Дружеството има издадена обезпечена облигация (виж точка 2) с остатъчна главница към 31.12.2014г. в размер на 2,890 хил.евро.

КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ

Към датата на този доклад, И Ар Джи-3 разполага със собствен капитал в размер на приблизително 20 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

За периода 01.01 - 31.12.2014г. Дружеството реализира загуба в размер на 3,930 хил.лв.

Приходите на Дружеството за отчетния период са основно от продажбата на „имот Загора“ и от отдаване под наем на имоти, съответно 13,034 хил.лв. и 780 хил.лв. и от банкови лихви – 8 хил.лв.

Основните разходи за периода са разходи за лихви – 990 хил.лв. и преки разходи за инвестиционни имоти, генериращи приходи от наем и амортизация - 658 хил.лв., като от последните 353 хил.лв. представляват разходи за амортизация на „имот Загора“. Оперативните разходи за периода са 419 хил.лв.

Не са настъпили съществени събития след 31.12.2014г., 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 въпросът 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 31.12.2014г. изразени в хил.лв. са както следва:

<u>Свързани лица</u>	<u>31.12.2014г.</u>
Такса за управление на активи – Сердика Кепитъл Адвайзърс („СКА“)	253
Такса за управление на инвестиционни имоти, генериращи приходи от наем - СКА	233
Възнаграждения на членовете на Съвета на директорите - Средец Ентърпрайс ЕООД*	6
Възнаграждения на членовете на Съвета на директорите - Бългериън-Америкън Пропърти Мениджмънт ЕООД („БАПМ“)*	5

* Средец Ентърпрайс ЕООД и Бългериън-Америкън Пропърти Мениджмънт ЕООД са освободени като членове на Съвета на директорите на И Ар Джи-3 с решение на Общото събрание на акционерите от 4 Декември 2014г. (виж Преглед на дейността)

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.-31.12.2014г. няма промени в сключени сделки със свързани лица.

ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЧЕТВЪРТО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2014Г.

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 2014г. 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 с изключение на описаните в настоящия документ.

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 31.12.2014г. и промените в притежаваните от лицата гласове от 30.09.2014г.

Според книгата на акционерите, която се води от „Централен депозитар“ АД и/или уведомления, получени от Дружеството към 31.12.2014г. 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	Брой акции към 31.12.14	% от гласовете в ОС към 31.12.14	Брой акции към 30.09.14	% от гласовете в ОС към 30.09.14
Българо-американски инвестиционен фонд (БАИФ)	980,000	46.67%	980,000	46.67%
Франк Луис Бауър	165,509	7.88%	165,509	7.88%
БАПМ (100% дъщерно на БАИФ)	140,700	6.70%	140,700	6.70%
Майкъл Дейвид Хънсбъргър	124,500	5.93%	124,500	5.93%

След 31 Декември 2014г., в резултат на няколко сделки с акции на И Ар Джи-3, БАИФ вече притежава непряко 49.4% от капитала чрез Фондация Америка за България, свързано с БАИФ лице и не притежава пряко участие.

е) Данни за акциите, притежавани от управителните и контролни органи на емитента към 31.12.2014г., както и промените, настъпили от 30.09.2014г. за всяко лице поотделно.

Следващата таблица съдържа информация за членовете на Съвета на директорите на Дружеството към 31.12.2014г., които притежават или са притежавали акции на Дружеството през изминалото тримесечие.

Име	Член на управителен или контролен орган	Брой акции към 31.12.14	% от гласовете в ОС към 31.12.14	Брой акции към 30.09.14	% от гласовете в ОС към 30.09.14
БАПМ	освободен като член на СД с решение на ОСА от 04.12.2014г.	140,700	6.70%	140,700	6.70%
Анна Бонева	Виж Преглед на дейността	7,500	0.36%	7,500	0.36%
Костадин Петков	Виж Преглед на дейността	17,000	0.81%	17,000	0.81%

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 съществуваща облигационна емисия, издадена през февруари 2012г. с ISIN код BG2100002125 (код на БФБ-София 5ERB)

.....
Анна Цанкова-Бонева
Изпълнителен директор

