

**МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВОТО СЪС СПЕЦИАЛНА  
ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ  
„И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3”  
ЗА ПЕРИОДА 01.01 – 30.09.2015г.**

26 Октомври 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 - 30.09.2015Г.**

На 27.05.2015г. се проведе Редовното годишно общо събрание на акционерите на И Ар Джи-3, на което беше одобрен одитираният Годишен финансов отчет на Дружеството за 2014г.

На 10.08.2015г. се проведе Извънредно общо събрание на акционерите на И Ар Джи-3, на което беше взето решение Сердика Кепитъл Адвайзърс („СКА”) като обслужващо дружество на И Ар Джи-3 да бъде заменено с Български Американски Мениджмънт Къмпани ЕООД („БАМК”). Във връзка със замяната на СКА като обслужващо дружество на И Ар Джи-3 с БАМК, общото събрание на акционерите взе решение да измени Договора за извършване на дейности като обслужващо дружество, сключен между И Ар Джи-3 и СКА на 14.07.2006г. и одобри текст на тристранен договор между И Ар Джи-3, СКА и БАМК, в който отпадат част от възнагражденията за обслужващото дружество за съществуващите имоти.

С решение № 709-ДСИЦ от 21.08.2015г., Комисията за финансов надзор издаде одобрение на И Ар Джи-3 за замяна на СКА с БАМК, като обслужващо дружество на И Ар Джи-3.

Следните важни събития са настъпили през периода 01.01.-30.09.2015г.:

**1. Договори за наем**

През периода 01.01.-30.09.2015г. Дружеството не е сключвало нови договори за наем.

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

**2. Договори за кредит**

През периода 01.01.-30.09.2015г. Дружеството не е сключвало нови договори за кредит.

**3. Придобиване на имоти**

През периода 01.01.-30.09.2015г. Дружеството не е придобивало нови имоти.

**4. Продажба на имоти**

През периода 01.01.-30.09.2015г. Дружеството не е продавало имоти.

**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 30.09.2015г. Дружеството разполага с равностойността на 970 хил.лв. по сметки в банки.

Дружеството има издадена обезпечена облигация с остатъчна главница към 30.09.2015г. 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 19 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 - 30.09.2015г. Дружеството реализира загуба в размер на 517 хил.лв.

Приходите на Дружеството за отчетния период са основно от отдаване под наем на имота в гр. Варна по силата на краткосрочен договор за оперативен лизинг, който е подновен до Ноември 2015г. - 80 хил.лв. и от банкови лихви – 1 хил.лв.

Основните разходи за периода са разходи за лихви – 426 хил.лв. и оперативни разходи – 172 хил.лв.

Не са настъпили съществени събития след 30.09.2015г., 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 30.09.2015г. изразени в хил.лв. са както следва:

<u>Свързани лица</u>	<u>30.09.2015г.</u>
Дългови ценни книжа, нетно от разсрочени разходи по сделката – Фондация Америка за България („ФАБ“)*	5,585
Задължения за лихви по дългови ценни книжа – ФАБ*	2,141
Такса за управление на инвестиционни имоти – СКА	30
Разходи за лихви по дългови ценни книжа по ефективен лихвен процент - ФАБ*	426

\*Към 30.09.2015г. ФАБ е единствен облигационер. Облигационната емисия е с падеж 21 Февруари 2018г. и е регистрирана за вторична търговия на БФБ.

**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.-30.09.2015г. няма промени в сключени сделки със свързани лица.

#### **ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТРЕТО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2015Г.**

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

От Януари 2015г., в резултат на няколко сделки с акции на И Ар Джи-3, Българо-Американски Инвестиционен Фонд („БАИФ“) притежава непряко 49.37% от капитала чрез ФАБ, свързано с БАИФ лице (на основание на Преходните и заключителни разпоредби на Закона за публичното предлагане на ценни книжа) и не притежава пряко участие.

С Решение на Съвета на Директорите на БАИФ, считано от 30.09.2015г. дейността на БАИФ беше прекратена, без БАИФ да е заличен. Поради това, а и с оглед нестопанската дейност на прекия си акционер ФАБ, И Ар Джи-3 занаяпред не участва в „икономическа група“ в стриктния смисъл на това понятие, но е част от групата дружества в структурата на ФАБ (БАИФ). ФАБ като приемник на активите на БАИФ, спазвайки принципите, политиките и контролите на БАИФ притежава пряко 49.37% от капитала на Дружеството. Мнозинството от Директорите на ФАБ са бивши Директори на БАИФ.

През първото тримесечие на 2015г. поради изпълнение на инвестиционните си цели и по решение на собствениците си, Българийн-Америкън Пропърти Мениджмънт ЕООД („БАПМ“) и Средец Ентърпрайс ЕООД, притежавани съответно пряко и непряко изцяло от БАИФ, са обявени в ликвидация. През трето тримесечие на 2015г. БАПМ и Средец Ентърпрайс ЕООД са заличени.

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 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 30.09.2015г. и промените в притежаваните от лицата гласове от 30.06.2015г.

Според книгата на акционерите, която се води от „Централен депозитар“ АД и доколкото е известно на Дружеството към 30.09.2015г. 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 30.09.15	% от гласовете в ОС към 30.09.15	Брой акции към 30.06.15	% от гласовете в ОС към 30.06.15
ФАБ (приемник на активите на БАИФ)	1,036,700	49.37%	1,036,700	49.37%
Франк Луис Бауър	165,509	7.88%	165,509	7.88%
Майкъл Дейвид Хънсбъргър	124,500	5.93%	124,500	5.93%

е) Данни за акциите, притежавани от управителните и контролни органи на емитента към 30.09.2015г., както и промените, настъпили от 30.06.2015г. за всяко лице поотделно.

Следващата таблица съдържа информация за членовете на Съвета на директорите на Дружеството към 30.09.2015г., които притежават или са притежавали акции на Дружеството през изминалото тримесечие.

Име	Член на управителен или контролен орган	Брой акции към 30.09.15	% от гласовете в ОС към 30.09.15	Брой акции към 30.06.15	% от гласовете в ОС към 30.06.15
Анна Бонева	Член на Съвета на директорите	7,500	0.36%	7,500	0.36%
Костадин Петков	Член на Съвета на директорите	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

