

**МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВОТО СЪС СПЕЦИАЛНА
ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ
„И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3”
ЗА ПЕРИОДА 01.01 – 31.03.2012г.**

27 Април 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 - 31.03.2012Г.

Следните важни събития са настъпили през периода 01.01.-31.03.2012г.:

1. Договори за наем

През периода 01.01.-31.03.2012 Дружеството не е сключвало нови или прекратявало съществуващи договори за наем за притежаваните от него имоти.

През същия период Дружеството сключи анекси към договорите за наем за търговския център в гр. Стара Загора (Имот Загора), като се съгласи да не увеличава наемите на част от наемателите. В резултат на това, Дружеството очаква да получава приблизително същите приходи от наеми през 2012 и следващите години като тези през 2011 година.

Към края на същия 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.-31.03.2012 Дружеството рефинасира падежиращия на 12.03.2012г. облигационен заем с нов тригодишен обезпечен облигационен заем в размер на 6 800 000 евро Лихвата по новия заем се начислява, без да е дължима до падежа, когато ще се изплати, ведно с главницата. Новият заем беше издаден на 21.02.2012г. в изпълнение на решение на Общо събрание на акционерите на Дружеството от 23.01.2012г.

3. Придобиване на имоти

През периода 01.01.-31.03.2012г. Дружеството не е придобивало нови имоти.

4. Продажба на имоти

През периода 01.01.-31.03.2012г. 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.

6. Акционерен капитал

На 23.01.2012г. се проведе Общо събрание на акционерите на Дружеството, на което акционерите гласуваха за отмяна на увеличението на капитала, гласувано на Общото събрание на акционерите на 26.09.2011г.

На 09.02.2012г. беше вписано намалението на капитала на Дружеството от 21 000 000 лв. на 2 100 000 лв. чрез намаляване на номиналната стойност на акциите му от 10 лв. на 1 лв. гласувано на Общото събрание на акционерите проведено на 26.09.2011г.

ЛИКВИДНОСТ

Към 31 март 2012г. Дружеството разполага с равностойността на 557 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 март 2012г. са усвоени и непогасени 8,337 хил. евро. Усвояването на допълнителни средства по този кредит приключи.

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 търговки 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 - 31.03.2012г. е 283 хил. лв.

От 553 хил.лв. общо приходи на Дружеството за периода, 551 хил.лв. са приходи от наем от Имот Загора.

Основните разходи за периода са за лихви и преки разходи за инвестиционни имоти, генериращи приходи от наем и амортизация съответно 551 хил.лв. и 222 хил.лв., от които 175 хил.лв. представляват разходи за амортизация на Имот Загора.

Няма важни събития, настъпили след 31.03.2012г., 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 31.03.2012г. изразени в хил.лв. са както следва:

<u>Свързани лица</u>	<u>31.03.2012г.</u>
Задължение за такса управление на активи към Сердика Кепитъл Адвайзърс (СКА)	277
Такса за обслужващо дружество - СКА	16
Признат разход за брокерско възнаграждение, платено на СКА през 2009г.	9
Възнаграждения на членовете на Съвета на директорите - Средец Ентърпрайс ЕООД	2
Възнаграждения на членовете на Съвета на директорите - Българийн-Америкън Пропърти Мениджмънт ЕООД	1

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.-31.03.2012г. няма промени в сключени сделки със свързани лица.

ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПЪРВОТО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2012 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 първото тримесечие на 2012г. 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 31.03.2012 г. и промените в притежаваните от лицата гласове от 31.12.2011г.

Според книгата на акционерите, която се води от „Централен депозитар“ АД към 31.03.2012г. 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 31.03.12	% от гласовете в ОС към 31.03.12	Брой акции към 31.12.11	% от гласовете в ОС към 31.12.11
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 31.03.2012г., както и промените, настъпили от 31.12.2011г. 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 31.03.12	% от гласовете в ОС към 31.03.12	Брой акции към 31.12.11	% от гласовете в ОС към 31.12.11
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 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 февруари 2012г. в размер на 6,800 хиляди евро.



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

