

**МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВОТО СЪС СПЕЦИАЛНА
ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ
„И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3”
ЗА ПЕРИОДА 01.01 – 31.12.2012г.**

11 Януари 2013г.

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 - 31.12.2012Г.

Следните важни събития са настъпили през периода 01.01.-31.12.2012г.:

1. Договори за наем

През периода 01.01.-31.12.2012г. 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.

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 периода 01.01.-31.12.2012г. 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. През Юни 2012г., Комисията за финансов надзор потвърди проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар на емисията и я вписа в регистъра си. През Юли 2012г., Българска Фондова Борса София – АД допусна емисията до търговия с борсов код 5ERB, като датата на въвеждане за търговия е 3 Август 2012г.

3. Придобиване на имоти

През периода 01.01.-31.12.2012г. Дружеството не е придобивало нови имоти.

4. Продажба на имоти

През периода 01.01.-31.12.2012г. Дружеството не е продавало имоти.

На 5 Септември 2012г. Дружеството подписа предварителен договор за продажба на част от недвижимите имоти собственост на И Ар Джи-3. Сключване на окончателен договор е обвързано с изпълнение на повече от десет условия, като в случай, че условията се сбъднат, евентуален окончателен договор за покупко-продажба на имотите или части от тях може да бъде сключен в срок от девет месеца от подписване на предварителния договор. Продажната цена на имотите или части от тях може да варира приблизително от 4,190,000 евро до 4,750,000 евро. Обръщаме внимание на инвеститорите, че предварителният договор за продажба на имотите е сключен под определени условия и ако тези условия не бъдат изпълнени предварителният договор може да бъде прекратен.

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 31.12.2012г. Дружеството разполага с равностойността на 914 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 31.12.2012г. са усвоени и непогасени 8,065 хил. евро. Усвояването на допълнителни средства по този кредит приключи.

КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ

Към датата на този доклад, И Ар Джи-3 разполага със собствен 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 - 31.12.2012г. е 799 хил. лв.

От 2,246 хил.лв. общо приходи на Дружеството за периода, 2,229 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 1,914 хил.лв. и 877 хил.лв., от които 699 хил.лв. представляват разходи за амортизация на Имот Загора.

Не са настъпили съществени събития след 31.12.2012г., 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 31.12.2012г. изразени в хил.лв. са както следва:

Свързани лица	31.12.2012г.
Задължение за такса управление на активи към Сердика Кепитъл Адвайзърс („СКА“)	277
Такса за обслужващо дружество - СКА	67
Признат разход за брокерско възнаграждение, платено на СКА през 2009г.	36
Възнаграждения на членовете на Съвета на директорите - Средец Ентърпрайс ЕООД	6
Възнаграждения на членовете на Съвета на директорите - Българийн-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.-31.12.2012г. няма промени в сключени сделки със свързани лица.

ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЧЕТВЪРТТО 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 четвъртото 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. На 30.10.2012г. в Търговски регистър при Агенция по вписванията е вписано заличаването на И Ар Джи Капитал – 1 АДСИЦ - заличен търговец и И Ар Джи Капитал – 2 АДСИЦ – заличен търговец от Търговски регистър при Агенция по вписванията.

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 31.12.2012 г. и промените в притежаваните от лицата гласове от 30.09.2012г.

Според книгата на акционерите, която се води от „Централен депозитар“ АД към 31.12.2012г. 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 31.12.12	% от гласовете в ОС към 31.12.12	Брой акции към 30.09.12	% от гласовете в ОС към 30.09.12
Българо-американски инвестиционен фонд (БАИФ)	София, ул. Шипка 3	980,000	46.67%	980,000	46.67%
Франк Луис Бауър	34 Уест 248 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 31.12.2012г., както и промените, настъпили от 30.09.2012г. 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.

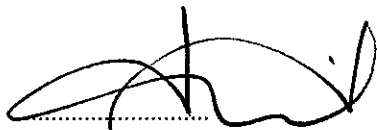
Име	Член на управителен или контролен орган	Брой акции към 31.12.12	% от гласовете в ОС към 31.12.12	Брой акции към 30.09.12	% от гласовете в ОС към 30.09.12
Бългериън-Америкън Пропърти Мениджмънт (БАПМ ЕООД) (100% дъщерно на БАИФ)		140,700	6.70%	140,700	6.70%
Анна Бонева	Представител на члена на СД – 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

