

**МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВОТО СЪС СПЕЦИАЛНА
ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ
„И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3”
ЗА ПЕРИОДА 01.01 – 31.12.2013г.**

20 Януари 2014г.

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 - 31.12.2013Г.

Следните важни събития са настъпили през периода 01.01.-31.12.2013г.:

1. Договори за наем

През декември 2012г. Дружеството сключи споразумение с наемател в част от търговски център в гр. Стара Загора („имот Загора”), с който се съгласи договорът за наем да бъде прекратен след като бъдат изпълнени определени условия в т.ч. след получаване на определено обезщетение от наемателя в рамките на предварително договорен срок. Условиата бяха изпълнени през третото тримесечие на 2013г. и договорът за наем бе прекратен през Август 2013г.

През първото полугодие на 2013г. Дружеството сключи споразумение с другите наематели на „имот Загора” за намаляване на месечния наем за ползваните от тях търговски площи с 14.5% за срок от шест месеца, като в последствие този срок беше удължен с още девет месеца.

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

2. Договори за кредит

През първото тримесечие на 2013г. Дружеството предплати главница в размер на 3,400 хил.евро по тригодишния обезпечен облигационен заем в размер на 6,800 хил. евро с ISIN код BG2100002125 (код на БФБ-София 5ERB), емитиран през 2012г., ведно с начислената върху предплатената главница лихва до датата на предплащане в размер на 357 хил.евро. За предплащането, Дружеството използва част от средствата от продажбата на имот Герена (виж по-долу).

През третото тримесечие на 2013г. Дружеството предплати главница в размер на 1,559 хил.евро по кредита от Райфаизенбанк (България) ЕАД използван за изграждането и въвеждането в експлоатация на търговските площи на „имот Загора”. За предплащането, Дружеството използва част от полученото обезщетение от наемател на „имот Загора” за прекратяването на договора за наем (виж по-горе).

3. Придобиване на имоти

През периода 01.01.-31.12.2013г. Дружеството не е придобивало нови имоти.

4. Продажба на имоти

През първото тримесечие на 2013г. Дружеството продаде имотите в гр. София, находящи се на бул. Владимир Вазов („имот Герена”) за 4,184 хил.евро, нетно от разходите по продажбата.

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 31.12.2013г. Дружеството разполага с равностойността на 2,553 хил.лв. по сметки в банки.

Дружеството ползва финансиране от Райфайзенбанк (България) ЕАД за имот Загора, от което към 31.12.2013г. са усвоени и непогасени 6,142 хил. евро. Усвояването на допълнителни средства по това финансиране приключи.

Дружеството има издадена тригодишна обезпечена облигация с остатъчна главница към 31.12.2013г. в размер на 3,400 хил.евро.

КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ

Към датата на този доклад, И Ар Джи-3 разполага със собствен капитал в размер на приблизително 24 милиона лева, който считаме, че е достатъчен за финансиране на текущите проекти на Дружеството. За всеки от притежаваните от Дружеството парцели 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 - 31.12.2013г. Дружеството реализира загуба в размер на 840 хил.лв., поради обезценки на инвестиционни имоти (виж по-долу).

От 14,301 хил.лв. общо приходи на Дружеството за периода, нетно от разходите по продажба на имоти, 8,183 хил.лв. (57.2%) са приходи от продажбата на имот Герена, нетно от разходите по продажбата. Останалите са основно приходи от имот Загора – наем и други приходи (общо 6,056 хил.лв или 42.4%) и лихви (62 хил.лв. или 0.4%).

Основните разходи за периода са оперативни разходи – 1,231 хил.лв. и разходи за лихви – 1,366 хил.лв. Преките разходи за инвестиционни имоти, генериращи приходи от наем и амортизация са 930 хил.лв., от които 714 хил.лв. представляват разходи за амортизация на имот Загора.

Към 31.12.2013г. Дружеството обезцени инвестиционните си имоти с обща сума от 4,178 хил.лв.

Не са настъпили съществени събития след 31.12.2013г., 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 31.12.2013г. изразени в хил.лв. са както следва:

Свързани лица	31.12.2013г.
Задължение за такса за управление на активи към Сердика Кепитъл Адвайзърс („СКА“)	871
Такса за управление на активи - СКА	1,039
Такса за управление на инвестиционни имоти, генериращи приходи от наем - СКА	86
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 01.01-31.12.2013г. няма промени в сключени сделки със свързани лица.

ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЧЕТВЪРТО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2013 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 четвърто тримесечие на 2013г. 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 31.12.2013 г. и промените в притежаваните от лицата гласове от 30.09.2013г.

Според книгата на акционерите, която се води от „Централен депозитар“ АД към 31.12.2013г. 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 31.12.13	% от гласовете в ОС към 31.12.13	Брой акции към 30.09.13	% от гласовете в ОС към 30.09.13
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	158,009	7.52%	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 31.12.2013г., както и промените, настъпили от 30.09.2013г. за всяко лице поотделно.

Следващата таблица съдържа информация за членовете на Съвета на директорите на Дружеството към 31.12.2013г., които притежават или са притежавали акции на Дружеството през изминалото тримесечие.

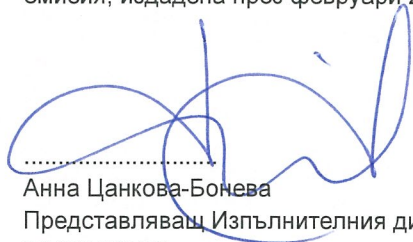
Име	Член на управителен или контролен орган	Брой акции към 31.12.13	% от гласовете в ОС към 31.12.13	Брой акции към 30.09.13	% от гласовете в ОС към 30.09.13
Бългериън-Америкън Пропърти Мениджмънт (БАПМ ЕООД) (100% дъщерно на БАИФ)		140,700	6.70%	140,700	6.70%
Анна Бонева	Представител на члена на СД – БАПМ ЕООД	7,500	0.36%	7,500	0.36%
Костадин Петков	Представител на члена на СД – Средец Ентерпрайс ЕООД, считано от април 2013г.	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 съществуващите банкови кредити от Райфайзенбанк и 3-годишната облигационна емисия, издадена през февруари 2012г. с ISIN код BG2100002125 (код на БФБ-София 5ERB)



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