

И Ар ДЖИ Капитал – 3 АДСИЦ
ПОЯСНЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИТЕ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
КЪМ 30 СЕПТЕМВРИ 2012г.
Неодитирани

И Ар Джи Капитал - 3 АДСИЦ ("Дружеството" или "И Ар Джи-3") е регистрирано на 13 Юли 2006г. като българско акционерно дружество със специална инвестиционна цел, което инвестира набраните паричните средства в недвижими имоти. Основният акционер на Дружеството е Българо-Американски Инвестиционен Фонд ("БАИФ"), който е собственик на 46.7% от капитала и допълнително 6.7% чрез дружество, притежавано изцяло от БАИФ. Съгласно Устава на Дружеството (изменен с решение на Общото събрание на акционерите от 23 Януари 2012г.), И Ар Джи-3 има определен срок на съществуване до 31 Декември 2020г.

Дейността на И Ар Джи-3 се регулира от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел ("ЗДСИЦ"), Закона за публичното предлагане на ценни книжа и свързаните с тях нормативни актове. Комисията за финансов надзор отговаря за съблюдаването на нормативната база от Дружеството. ЗДСИЦ изисква паричните средства и ценните книжа на Дружеството да се съхраняват в банка-депозитар, която е Обединена Българска Банка АД, Сердика Кепитъл Адвайзърс с място на стопанска дейност в Република България ("СКА") е обслужващо дружество за И Ар Джи-3.

На 25 Април 2007г. Дружеството получи лиценза си да развива дейност като дружество със специална инвестиционна цел от Комисията за финансов надзор.

При изготвяне на тези междинни финансови отчети се прилага последователно същата счетоводна политика и методи на изчисление, използвани и оповестени при изготвяне на одитирания годишен финансов отчет към 31 Декември 2011г.

Неодитираните финансови отчети са изготвени в съответствие с изискванията на Международен счетоводен стандарт 34 „Междинно финансово отчитане“.

Към 30 Септември 2012г. Дружеството притежава 5 инвестиционни имота - в гр.Варна, гр.Стара Загора, гр.София – Околоръстно шосе и кв. Герена и в гр. Бургас, които отдава под наем или планира да препродаде или развие.

През Февруари 2010г., съгласно изменение на част от договорите за наем за Търговски Комплекс Стара Загора, е променен методът на определяне на наема чрез намаляване на размера на фиксирания наем и добавяне на условие, предвиждащо допълнителен наем, в случай че годишният нетен оборот на наемателите надхвърли определена стойност. Промяната на наема намалява общия договорен фиксиран наем за периода на договора с приблизително 3,500,000 лева. През периода 01 Януари 2012г. – 30 Септември 2012г. договорът за лизинг е отново изменен, като промяната на наема допълнително намалява общия договорен фиксиран наем, но запазва условието за допълнителен наем, в случай че годишния оборот на наемателите надхвърли определена стойност. Тези промени отразяват ефекта от икономическата криза, но същевременно предоставят и потенциална възможност, когато икономиката се върне към растеж.

Дружеството очаква да получава приходи от наем от Търговски Комплекс Стара Загора за следващите години в размер на не по-малко от получените приходи от наем през 2011 година, като запазва правото си да прекрати всеки от предоговорените договори едностранно и без неустойки с тримесечно предизвестие. Наемателите по същите договори нямат право да ги прекратят преди изтичане на срока им, като в противен случай дължат неустойка.

На 21 Февруари 2012г. Дружеството издаде обезпечени облигации с фиксиран лихвен процент (10.5%) на обща стойност 6.8 милиона евро със срок за погасяване 36 месеца. Лихвата и главницата са дължими еднократно на падежа. В случай, че Дружеството реши да погаси предсрочно част или цялата главница, Дружеството следва да изплати начислените лихви върху погасената част от главницата. Емисията облигации е обезпечена с ипотеки върху имот София Ринг, Имот Явор, Имот Бургас Ритейл и залог на банкова сметка, по която ще постъпят средства от евентуална бъдеща продажба на ипотекираните имоти. Емпорики Банк – България ЕАД (по настоящем Креди Агрикол България ЕАД) е банка-довереник на облигационерите по тази емисия. Дружеството използва основната част от постъпленията от емисията за погасяване на облигационния заем с падеж 12 Март 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.

И АР ДЖИ Капитал – 3 АДСИЦ
ПОЯСНЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИТЕ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
КЪМ 30 СЕПТЕМВРИ 2012г.
Неодитирани

През Септември 2011г. се проведе извънредно Общо Събрание на Акционерите, на което бе взето решение за намаляване на капитала на Дружеството от 21,000,000 лева, разпределен в 2,100,000 обикновени акции с номинал 10 лева на акция, на 2,100,000 лева, разпределен в 2,100,000 обикновени акции с номинал 1 лев на акция. На 9 Февруари 2012г. капиталът на Дружеството бе намален в съответствие с решението на акционерите.

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. В случай, че условията не бъдат изпълнени предварителният договор може да бъде прекратен.

Дейността на И Ар Джи-3 не е сезонна или циклична.

През периода 01 Януари – 30 Септември 2012г. приходите на Дружеството са основно от наем на Търговски Комплекс Стара Загора, отдаден на АИКО Мулти Концепт ЕООД, МОББО ЕООД и Меркатор-Б ЕООД, както и от банкови лихви.

Няма съществено влияние на промени в характера и размера на приблизителните оценки на отчетените суми в предходни междинни периоди на текущата финансова година или промени в приблизителните оценки на отчетените суми в предходни финансови години.

Не са настъпили съществени събития след края на периода, които да не са отразени във финансовите отчети за периода.

Дружеството е сключвало сделки със свързани лица, извършвайки обичайната си търговска дейност. Лицата се считат за свързани, ако една от страните има възможност да упражнява контрол или значително влияние върху другата при взимането на финансови или оперативни решения.

Балансите по сделки със свързани лица и съответните разходи и приходи към 30 Септември 2012г. изразени в хил.лв. са както следва:

<u>Свързани лица</u>	<u>30.09.2012г.</u>
Задължение за такса управление на активи към СКА	277
Такса за обслужващо дружество - СКА	50
Признат разход за брокерско възнаграждение, платено на СКА през 2009г.	27
Възнаграждения на членовете на Съвета на директорите - Средец Енърпрайс ЕООД	4
Възнаграждения на членовете на Съвета на директорите - Българиън-Америкън Пропърти Мениджмънт ЕООД	4

Няма промени в структурата на Дружеството през периода 01 Януари – 30 Септември 2012г, както и бизнескомбинации, придобивания или продажба на дъщерни предприятия и дългосрочни инвестиции, реструктурирания и преустановени дейности.

Анна Цанкова – Бонева
Представяващ Изпълнителния Директор
БАПМ ЕООД



Емилия Карадочева
Главен Финансов Директор