

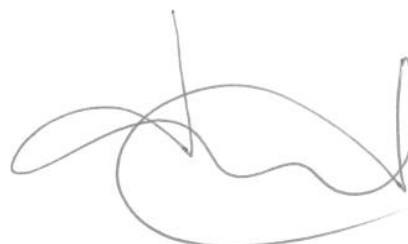
Предложение на Съвета на директорите на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 3“ АДСИЦ за решение по т. 1 от дневния ред на редовното Общо събрание на акционерите, насрочено за 06.06.2008 година

По т.1 от дневния ред:

Отчет на Съвета на директорите за управлението и дейността на Дружеството през 2007 г.

Предложение за решение: „Общото събрание на акционерите приема Отчета на Съвета на директорите за управлението и дейността на Дружеството през 2007 г.“

Приложени материали: 1. Годишен доклад за дейността на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 3“ АДСИЦ за 2007 г.

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the bottom.

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

ЗА 2007

ГОДИШЕН ДОКЛАД НА РЪКОВОДСТВОТО ЗА ДЕЙНОСТТА НА АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 3 ЗА 2007Г.

22 Февруари 2008г.

„И Ар Джи Капитал – 3“ АДСИЦ („И Ар Джи – 3“ или „Дружеството“) е българско акционерно дружество 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).

През 2007г. Дружеството получи лиценз от Комисията за финансов надзор за дружество със специална инвестиционна цел. Същата година Дружеството увеличи капитала си с 50%.

От лицензирането си като публично дружество, И Ар Джи - 3 изпълнява задълженията си по договорите, по които е страна. Дейността му е ориентирана към управление и/или разработване на пет проекта в София, Варна, Стара Загора и Бургас, придобити през 2006г. и 2007г. и описани по-долу и в Пояснение 4 към Финансовите отчети.

ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА

На 25 Април 2007г. Комисията за финансов надзор одобри проспекта за задължително първоначално увеличение на капитала на „И Ар Джи – 3“ и издаде лиценз на Дружеството за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел. Дружеството увеличи капитала си с 50%. Дружеството продаде 700,000 права, срещу които бяха записани 700,000 акции по емисионна стойност от 20 лева на акция. В резултат Дружеството получи 15,941 хиляди лева и използва средствата за заплащане на дължимите суми за недвижимите имоти, придобити през 2006г. и покупка на нови имоти.

Изложението съдържа някои коментари относно важни аспекти от дейността на Дружеството през 2007г.:

1. Ликвидност

Към 31 Декември 2007г. Дружеството разполага с пари и парични еквиваленти на стойност 2,347 хил.лв. Краткосрочните задължения на Дружеството са 7,221 хил.лв., в т.ч. 3,500 хил. евро текуща част на банков заем с общ размер 5,000 хил. евро, използван за финансиране на покупка на недвижими имоти.

Дружеството разполага с достатъчно парични средства на този етап.

За финансиране на бъдещо строителство на притежаваните имоти, Дружеството планира да използва банкови кредити, които ще се изплащат от приходите от наем от разработените имоти.

2. Капиталови ресурси

Към 31 Декември 2007г., Дружеството разполага със собствен капитал в размер на приблизително 30,000 хил. лева. Основният капитал е изцяло внесен и е достатъчен за финансиране на текущите проекти на Дружеството. И Ар Джи - 3 не планира нови увеличения на капитала.

За всеки от проектите, описани по-долу и в Пояснение 4 към Финансовите отчети, Дружеството разглежда алтернативата за изграждане и отдаване под наем на търговски площи спрямо евентуална продажба на парцела със значителна премия. 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 му, то ще прави значителни капиталови разходи за строителство, които планира да финансира с банкови кредити.

3. Информация за имотите, собственост на И Ар Джи - 3 (Чл. 41.(2).(5). Наредба № 2 на КФН)

Относителен дял на имотите, отдадени под наем през 2007г.: 0%

Придобивания или продажби на недвижими имоти

Към 31 Декември 2006г. Дружеството притежава два недвижими имота – „Имот Явор” и „Имот Загора”. „Имот Явор” представлява земя с площ 14,483 кв.м и сгради, намиращ се в гр. Варна, с административен адрес: ул. Орех 2. Имотът е с лице на бул. Сливница, който е основна пътна артерия на гр.Варна. Земята представлява УПИ I-65, от кв. 14 на 26-ти микрорайон по плана на град Варна. Сградите са с обща застроена площ от 15,815м², най-голямата от които е от 1989г. и е със застроена площ от 13,383м² и може да се използва частично при изграждане на нови сгради в парцела. Коефициентът за интензивност на застрояване на УПИ I-65 е 3.5, което позволява изграждане на сгради с обща разгърната застроена площ до 50,690.5м² съгласно влезлия в сила ПУП. Имотът е придобит през 2006г. и изплатен през 2007г. с част от средствата от увеличението на капитала.

„Имот Загора” към 31 Декември 2006г. представлява земя с площ от 48,144 кв.м. и сгради, намиращ се в гр.Стара Загора, с административен адрес бул. Патриарх Евтимий 50.

Придобиване на недвижими имоти през 2007г.

През 2007г. Дружеството придоби имоти в гр. София и в гр. Бургас, описани по-долу като „Имот Герена” и „Имот София Ринг”, за имотите в гр. София, и „Имот Бургас Ритейл”, за имотите в гр. Бургас.

„Имот Герена”

Местоположение град София, на пресечката на бул. „Владимир Вазов” и ул. „Витиня”
Площ на парцела 24,979м²

Имотът се намира на бул. Владимир Вазов, който е основна пътна артерия на гр.София в близост до центъра на града и летището с отлични възможности за достъп. Земята съставлява няколко поземлени имота, част, от които урегулирани. Имотът е разчистен от сгради и строителни отпадъци.

След завършване на процедура по изменение на регулационния и застроителен план коефициентът за интензивност на застрояване на имота вероятно ще бъде между 1.5 и 3.5, което ще позволява изграждане на сгради с обща разгърната застроена площ между 37,500м² и 87,500м².

В допълнение Дружеството има предварителни договори за придобиване на съседни имоти, като след придобиването общата площ на „Имот Герена” ще надхвърли 26,600м².

Към 31 Декември 2007г. общата цена, платена от Дружеството за придобиване на „Имот Герена” е 3,61 мил. евро. Към 31 Декември 2007г. балансовата стойност на имотите по Проект „Герена”, която включва местните данъци и такси, свързани с покупката на имотите, е 7,223 хил.лв.

„Имот София Ринг“

Местоположение град София, Околовръстен път – до разклона за Ботевградско шосе.

Площ на парцела 131,284м²

Имотът се намира от вътрешната страна на Околовръстен път с лице към него около 400м., близо до разклона за Ботевградско шосе. Земята съставлява два урегулирани поземлени имота, максималният коефициент на застрояване, на които е съответно 1.5 и 1.2, което позволява изграждане на сгради с обща разгърната застроена площ върху двата имота до 185,662м².

Имотът е придобит за 7,15 мил. евро (без ДДС) на 25 Април 2007г., и е финансиран частично с кредит от Райфайзенбанк (България) в размер на 5 мил. евро. Към 31 Декември 2007г. балансовата стойност на имота, която включва местните данъци и такси свързани с покупката на имота, е 14,299 хил.лв.

„Имот Бургас Ритейл“

Местоположение град Бургас, между бул. „Тодор Александров“ и Пристанище Бургас.

Площ на парцела 24,966м²

Имотът се намира в близост до бул. Тодор Александров, който е основна пътна артерия на гр. Бургас. Земята съставлява два урегулирани поземлени имоти: LI-265 и L-636. Имотът е застроен със сгради с обща площ от 706м², които са почти разчистени. Според съществуващия план за регулация и застрояване имотът попада в зона Пч1, което съгласно съществуващите нормативи допуска максимален коефициент на застрояване до 2.5, и съответно максимално възможно изграждане на сгради с обща разгърната застроена площ до 62,415м².

Към 31 Декември 2007г. общата цена платена от Дружеството за придобиване на „Имот Бургас Ритейл“ е 3,40 мил. евро. Към 31 Декември 2007г. балансовата стойност на „Имот Бургас Ритейл“, която включва данъци и такси, свързани с покупката на имота, е 6,890 хил.лв.

Продажба на имоти през 2007г.

На 19 Февруари 2007г. Дружеството продаде обособен УПИ от „Имот Загора“ с площ 25,327м² на ПВН София ЕООД, фирма 100% собственост на австрийската верига хипермаркети от типа „Направи си сам“ Баумакс за 3,26 мил. евро (без ДДС). Балансовата стойност на продадения обособен УПИ, която представлява цената на придобиване плюс част от разходите във връзка със строежите, ремонтите и подобренията, описани по-долу, е 4,328 хил.лв. На база на тази стойност Дружеството реализира печалба от продажбата в размер на 2,048 хил.лв. Съгласно договора с обслужващото дружество Сердика Кепитъл Адвайзърс с място на стопанска дейност в Република България („СКА“), И Ар Джи - 3 заплати на СКА възнаграждение в размер на 20% от печалбата реализирана при продажбата на имота, възлизащо на 410 хил.лв., отразени като оперативни разходи в Отчета за доходите.

Балансовата стойност към 31 Декември 2007г. на останалия в Дружеството урегулиран поземлен имот, с площ 22,817м² е 3,856 хил.лв. Тази стойност представлява цената на придобиване плюс разходите във връзка със строежите, ремонтите и подобренията описани по-долу.

Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти през 2007г.

Съгласно предварителния договор за продажбата на обособения УПИ от „Имот Загора“ Дружеството извърши следните строежи, ремонти и подобрения:

- Изграждане на улица по източната страна на урегулирания поземлен имот.
- Подготовка на парцела за строителство, в т.ч. разчистване на стари постройки и съществуващи сгради;
- Строителство на ново кръстовище;
- Поставяне на три нови светофарни уредби;
- Изграждане на канализационна система през бул. Патриарх Евтимий;

4. Оперативни резултати

Печалбата на Дружеството за 2007г. е 490 хил. лв. Печалбата за годината е реализирана главно в резултат на продажбата на част от „Имот Загора“.

Основните разходи за 2007г. са разходи за лихви и оперативни разходи, съответно 811 хил.лв. и 914 хил.лв., 410 хил. лв. от оперативните разходи представляват 20% от печалбата, реализирана при продажбата на част от „Имот Загора“, изплатени на СКА.

5. Рискове

Дружеството развива дейността си в сферата на инвестициите в недвижими имоти и основните рискове, на които е изложено са свързани с развитието на сектора на недвижимите имоти в България и в частност на търговските площи. По-долу са изброени специфичните рискови фактори, на които е изложено Дружеството:

- Увеличаване на разходите за строителство;
- Увеличаване на лихвените проценти;
- Спад в пазарните цени на недвижимите имоти и наемите;
- Увеличаване на разходите за застраховки;
- Зависимост на приходите от финансовото състояние на бъдещите наематели;
- Неочаквани разходи за поддръжка;
- Риск от настъпване на незастраховано събитие.

Освен специфичните рискови фактори, И Ар Джи - 3 е изправено пред някои общи рискове, свързани с бизнес обстановката в България:

- Риск от неблагоприятни законодателни промени;
- Риск от икономически спад;
- Кредитен риск;
- Валутен риск;
- Инфлационен риск.

През 2007г. не се наблюдават съществени промени в икономическите тенденции и рискове или събития, които значително биха могли да повлияят на финансовото състояние на Дружеството и на резултатите от дейността му. Световната ликвидна криза, която започна през месец Август и до известна степен продължава и днес, все още не е оказала значително влияние върху пазара на недвижими имоти и банковия сектор в България. Ръководството е уверено в добрите перспективи пред Дружеството и за в бъдеще.

6. Важни събития, настъпили след датата на Финансовите отчети

След 31 Декември 2007г. Дружеството сключи 10 годишен договор за наем с Аико Мулти Концепт ЕООД за приблизително 70% от търговската площ, която ще бъде построена в „Имот Загора“,. Наемът ще започне след завършване на строителните работи, след приблизително 15 месеца. Наемателят ще предостави банкова и лична гаранция във връзка с договора за наем.

На 25 Февруари 2008г. Дружеството и Райфайзенбанк (България) ще договорят удължаване срока на 3.5 мил. евро от кредита от общо 5 мил. евро, използван за частично финансиране на покупката на „Имот София Ринг“ , до 25 Март 2009г. Това ще намали в същия размер текущите задължения на И Ар Джи – 3.

7. Очаквано развитие и планове за 2008г.

На този етап Дружеството не планира нови увеличения на капитала или придобиването на нови имоти. За всеки от имотите, описани по-горе и в Пояснение 4 към Финансовите отчети, Дружеството разглежда алтернативата за изграждане и отдаване под наем на търговски площи

спрямо евентуална продажба на имота със значителна премия. 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 му, то ще прави значителни капиталови разходи за строителство, които планира да финансира с банкови кредити.

За сега Дружеството е решило да разработи „Имот Загора“, за който има сключен 10 годишен договор за наем с Аико Мулти Консепт ЕООД за приблизително 70% от търговската площ, която ще бъде построена. Очаква се строителството да започне през второто тримесечие на 2008г. и да се финансира с банков кредит.

Дружеството е в преговори с евентуални основни наематели на търговските площи за някои от другите имоти, които ще се изграждат, но няма гаранция, че ще бъдат сключени договори за наем и че тези имоти ще бъдат разработвани.

8. Научноизследователска и развойна дейност

И Ар Джи - 3 развива дейността си в сектора за недвижими имоти и не се занимава с научноизследователска и развойна дейност.

9. Използване на финансови инструменти

През 2007г. при задължителното първоначално увеличение на капитала, изисквано от ЗДСИЦ Дружеството продаде 700,000 права, срещу които бяха записани 700,000 акции на емисионна цена от 20 лева за акция. През 2007г. Дружеството използва и банкови кредити за частично финансиране на придобиването на недвижим имот и заплащането на дължимия ДДС, свързан със сделката.

10. Клонове

И Ар Джи – 3 няма клонове.

11. Обратно изкупуване на акции

За разлика от другите публични компании, дружествата със специална инвестиционна цел не могат да изкупуват обратно собствените си акции при условията на чл. 111, ал. (5) от Закона за публично предлагане на ценни книжа („ЗГПЦК“). Следователно, съгласно закона, И Ар Джи - 3 не може да изкупува или притежава собствени акции и Дружеството никога не е търгувало със собствени акции.

КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ

Дружеството е приело Програма за добро корпоративно управление („ПДКУ“) през 2007г. През същата година Съветът на директорите е съобразявал дейността си с ПДКУ и не са допускани отклонения от нея.

На този етап И Ар Джи - 3 не възнамерява да прави промени в ПДКУ през 2008г.

Изложението по-долу съдържа допълнителна информация за акционерния капитал на Дружеството и корпоративното му управление.

АКЦИИ

1. Капиталова структура

Акционерен капитал (точка 1, Приложение 11 към Наредба № 2 на КФН)

Към 31 Декември 2007г., емитираният и в обръщение акционерен капитал на Дружеството е в размер на 21,000 хиляди лева, разпределен в 2,100,000 броя акции с номинална стойност 10 лева всяка. Всички издадени и в обръщение акции са напълно изплатени. През 2007г. броят на издадените акции бе увеличен със 700,000 като част от задължителното първоначално увеличение на капитала, съгласно ЗДСИЦ.

Всички акции от капитала на Дружеството са от един клас – обикновени акции с право на глас и никой акционер на Дружеството не разполага с права на глас, различни от тези на другите акционери. Всяка акция дава право на един глас в общото събрание на акционерите, право на дивидент и право на ликвидационен дял, пропорционално на номиналната стойност на притежаваните акции. Всички акции на И Ар Джи – 3 са регистрирани за търговия на БФБ.

Таблицата по-долу показва емитираният и в обръщение акционерен капитал на Дружеството към посочените дати:

	Брой акции	Внесен капитал (хил. лева)
31 Декември 2006г.	1,400,000	14,000
31 Декември 2007г.	2,100,000	21,000

Предимства на акционерите за записване на нови акции

Всеки акционер има право да придобие нови акции или конвертируеми облигации, издадени от Дружеството, пропорционално на притежаваните от него издадени акции. Броят на издадени акции, необходими за записване на една нова акция или конвертируема облигация се определя с решение на Общото събрание на акционерите, с което се одобрява и увеличението на капитала. Съгласно българското законодателство, това право на акционерите не може да бъде отнето, освен в случаите, когато новата емисия акции се издава с определени изчерпателно описани в закона цели: (а) за осъществяване на вливане или на търгово предлагане със замяна на акции; (б) за осигуряване правата на притежателите на конвертируеми облигации и варианти, вследствие конвертиране на тези инструменти.

Лицата, които на 14-тия ден след решението на Общото Събрание за увеличаване на капитала са акционери на Дружеството, получават права за участие в увеличението на капитала. Ако обаче решението за увеличение на капитала е взето от Съвета на директорите, права за участие в увеличението на капитала се получават от лицата, които са акционери на Дружеството на 7-мия ден след обнародване в "Държавен вестник" на съобщението за публично предлагане на новите акции (за начало на подписката). На работния ден, следващ изтичане на горепосочения 14-дневен, съответно 7-дневен срок, Централният депозитар открива сметки за права на името на съответните акционери.

Началната дата, на която правата могат да бъдат (1) упражнени чрез записване на нови акции или конвертируеми облигации; или (2) да бъдат продадени на БФБ, се посочва в съобщението за публичното предлагане. Крайната дата за упражняване на правата трябва да бъде между четиринадесет и тридесет дни от началната дата. Всички неупражнени в този срок права се предлагат за закупуване на едnodневен публичен аукцион на БФБ на 5-тия работен ден след крайната дата за упражняване на правата. Всяко право, придобито на аукциона, следва да бъде упражнено в рамките на десет работни дни.

2. Ограничения върху прехвърлянето на акции (точка 2, Приложение 11 към Наредба № 2 на КФН)

По принцип няма ограничения върху прехвърлянето на акции и акционерите не се нуждаят от одобрението на Дружеството или на друг акционер при прехвърлянето на акции.

3. Основни акционери (точка 3, Приложение 11 към Наредба № 2 на КФН)

В таблицата по-долу са посочени данни, доколкото са известни на Дружеството за акционерите, които притежават пряко или непряко 5% или повече процента от капитала на Дружеството:

Към 31 Декември 2007г.	Брой	
	Акции	% от капитала
Българо-Американски инвестиционен фонд („БАИФ“)	980,000	46.67
Бългериън-Америкън Пропърти Мениджмънт ЕООД („БАПМ“)	140,700	6.70
Франк Луис Бауър	125,714	5.99
Майкъл Хансбъргър	120,000	5.71

Освен посоченото в таблицата по-горе, Дружеството няма информация за други лица, които притежават пряко или непряко 5 или повече процента от капитала на Дружеството.

Всички акции от капитала на Дружеството са от един клас и дават еднакво право на глас и никой акционер на Дружеството не разполага с права на глас, различни от тези на другите акционери.

4. Контролиращи акционери (точка 4, Приложение 11 към Наредба № 2 на КФН)

Нито един от акционерите на Дружеството не притежава специални контролни права.

Съгласно устава на Дружеството кворум на общото събрание на акционерите е налице, когато присъстват най-малко 50% от акционерите с право на глас. Съгласно Устава на Дружеството определени решения се приемат с гласовете на 3/4 от представените на събранието акции. Освен ако не е предвидено друго в закона или в устава, решенията на Общото събрание на акционерите се взимат с 50% от представените на събранието акции. Тези клаузи на устава предвиждат високи мнозинства от предвидените в Търговския закон.

5. Възнаграждение на членовете на Съвета на директорите

Директорите на Дружеството не са получили възнаграждение от И АР Джи – 3 за 2007г. под каквато и да е форма включително заплати, бонуси, акции, опции, пенсионни и други вноски.

6. Служители и директори като акционери

Представители на Директорите на Дружеството притежават акции, представляващи 0.42% от капитала към 31 Декември 2007г. Единственият служител на Дружеството не притежава негови акции. Всеки директор и служител, ако е акционер, упражнява самостоятелно правото си на глас и на Дружеството не е известно да съществува система, налагаща ограничения или контрол върху упражняването на право на глас. (точка 5, Приложение 11 към Наредба № 2 на КФН)

Доколкото е известно на Дружеството, няма ограничения, които да забраняват на директорите или служителите да упражняват правото си на глас. Всеки акционер упражнява правото си на глас, а също може да упълномощи трето лице да гласува от негово име. До колкото е известно на Дружеството, акциите, притежавани от директорите на Дружеството не са запорирани или блокирани. Таблицата по-долу представя информация за сделки на директорите и/или на техните представители с акции на Дружеството през 2007г.

Директор	Притежавани акции към 31 Декември 2006г.	Нетни покупки (продажби) на акции на Дружеството	Притежавани акции към 31 Декември 2007г.
Даниела Ханджиева	1,000	226	1,226
Анна Бонева	7,500	0	7,500
Йордан Чомпалов	0	0	0

Директорите нямат специални права и привилегии при придобиването на ценни книжа, издадени от Дружеството.

7. Участия на членовете на Съвета на директорите на Дружеството в други дружества

7.1. Йордан Чомпалов

7.1.1. Не участва в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник

7.1.2. Притежава повече от 25% от капитала на следното дружество:

- „Димитров, Чомпалов и Тодорова” ООД

7.1.3. Не участва в управлението на други дружества или кооперации (като прокурист, управител или член на съвета)

7.2. Анна Бонева

7.2.1. Не участва в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник

7.2.2. Не притежава повече от 25% от капитала на други дружества

7.2.3. Не участва в управлението на други дружества или кооперации (като прокурист, управител или член на съвета).

7.3. Даниела Ханджиева

7.3.1. Не участва в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник

7.3.2. Не притежава повече от 25% от капитала на други дружества

7.3.3. Участва в управлението на следните дружества или кооперации (като прокурист, управител или член на съвета):

- Директор на Капитал Директ -1 АДСИЦ

8. Конфликти на интереси

През 2007г. никой от Директорите не е сключвал договори с Дружеството извън обичайната му дейност и при условия, които се отклоняват от пазарните.

9. Ограничения върху правото на глас (точка 6, Приложение 11 към Наредба № 2 на КФН)

Доколкото е известно на Дружеството не съществуват ограничения върху правото на глас. Може да възникне едно ограничение по закон, касаещо гласуването на определени сделки със заинтересовани лица според чл. 114 от ЗППЦК.

10. Ограничителни споразумения между акционерите (точка 7, Приложение 11 към Наредба № 2 на КФН)

Дружеството няма информация за споразумения между акционерите му, които биха могли да доведат до ограничения при прехвърлянето на негови акции или при упражняване правото на глас.

11. Назначаване и освобождаване на членовете на Съвета на директорите. Изменения и допълнения на Устава (точка 8, Приложение 11 към Наредба № 2 на КФН)

Уставът на Дружеството предвижда едностепенна система на управление, която се състои от Съвет на директорите. Членовете на Съвета на директорите могат да бъдат както физически, така и юридически лица.

Съвет на директорите

Законът и Уставът на Дружеството предвиждат Съветът на директорите да се състои най-малко от три и не повече от седем лица. Членовете на Съвета на директорите се избират и освобождават с решение на Общото събрание на акционерите, прието с гласовете на 3/4 от представените на събранието акции. Според българското законодателство най-малко една трета от членовете на Съвета на директорите трябва да са независими лица (т.е. (а) да не са служители на Дружеството; (б) да не са акционери притежаващи пряко или чрез свързани лица 25% и повече от гласовете в Общото събрание на Дружеството или свързани с Дружеството лица; (в) да не са лица в трайни търговски отношения с Дружеството; (г) да не са членове на управителен съвет, прокуристи, или служители на фирма, попадаща в (б) и (в); или (д) да не са лица, свързани с друг член на Съвета на директорите на Дружеството).

Уставът на Дружеството предвижда, че кворум от най-малко половината от всички членове на Съвета на директорите е необходим за провеждането на валидно заседание и вземане на решения. Решенията на Съвета на директорите се приемат с обикновено мнозинство, освен ако не е предвидено друго в Устава на Дружеството или закона.

Съветът на директорите упълномощава Изпълнителния директор да представлява Дружеството и да отговаря за оперативната му дейност.

Членовете на Съвета на директорите могат да бъдат преизбирани неограничено, както и да бъдат освобождавани по всяко време от Общото събрание на акционерите. Член на Съвета на директорите може да подаде оставка и да изиска да бъде заличен от Търговския регистър като член на Съвета, като даде писмено предизвестие, адресирано до Дружеството.

Изменения и допълнения на Устава

Уставът на Дружеството предвижда решението за извършване на изменения и допълнения в Устава да бъде одобрено от 3/4 от акционерите с право на глас, присъстващи на Общото събрание на акционерите. КФН има право да издава възбрани или инструкции и заповеди, в случай че някое от решенията на Общото събрание на акционерите, или на Съвета на директорите на Дружеството е обявено за незаконно. КФН може да издаде такава заповед, ако решението на Съвета на директорите е вредно за интересите на акционерите или на други инвеститори.

Измененията и допълненията на Устава на Дружеството влизат в сила от датата на вписване на решението в Търговския регистър.

12. Правомощия на Съвета на директорите (точка 9, Приложение 11 към Наредба № 2 на КФН)

Съветът на директорите ръководи дейността на Дружеството съобразно закона. Съветът на директорите взема решения за всички въпроси, които не са от изключителната компетенция на Общото събрание на акционерите. Съветът на директорите отчита дейността си пред Общото събрание на акционерите.

Основните правомощия на Съвета на директорите са следните:

- Сключване, прекратяване и отменяне на договори с Банката депозитар;
- Контролиране изпълнението на договорите с Обслужващото дружество и Банката депозитар;

- Вземане на решения за инвестиране на свободните средства на Дружеството в съответствие с изискванията и ограниченията, предвидени в ЗДСИЦ, Устава на Дружеството и действащото законодателство;
- Вземане на решения за кандидатстване за банкови кредити и сключване на договори с банки за:
 - (а) Банкови кредити за придобиване и въвеждане в експлоатация на активите за секюритизация, включително и кредити, чийто размер през текущата година надхвърля $\frac{1}{2}$ от стойността на активите на Дружеството, съгласно одитиран годишен финансов отчет, и
 - (б) Банкови кредити с цел изплащане на лихви, ако кредитът е за срок не повече от 12 месеца и в размер до 20% от балансовата стойност на активите на Дружеството;
- Вземане на решения за предоставяне на обезпечения по кредитите от предходната точка, включително и в случаите, в които обезпечението надхвърля $\frac{1}{2}$ от активите на Дружеството за текущата година, според одитирания финансов отчет на Дружеството;
- Вземане на решения за инвестиране на до 10% от капитала на Дружеството в обслужващо дружество;
- Избиране и освобождаване на изпълнителни директори;
- Вземане на решения за издаване на облигации съгласно чл. 13, ал. 3 и 4 от Устава на Дружеството.
- На база на предложение, направено от обслужващото дружество взема решения за придобиване или продажба на недвижими имоти в рамките на ограниченията, поставени от закона и Устава.

Съветът на Директорите взема решения по всички въпроси, които не са от изключителната компетенция на Общото събрание на акционерите.

За разлика от другите публични компании при дружествата със специална инвестиционна цел чл. 111, ал. (5) от ЗППЦК забранява обратното изкупуване на собствени акции.

13. Съществени договори на Дружеството, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на Дружеството (точка 10, Приложение 11 към Наредба № 2 на КФН)

Доколкото е известно на Дружеството няма договори, които биха породили действие, биха се изменили или биха се прекратили в случай на промяна на контрола на Дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане.

14. Споразумения между Дружеството и управителните му органи или служители за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение без правно основание или при прекратяване на трудовите правоотношения по причини, свързани с търгово предлагане (точка 11, Приложение 11 към Наредба № 2 на КФН)

Доколкото е известно на Дружеството няма споразумения между Дружеството и директорите или служителите му, според които да се изплащат обезщетение при напускане или уволнение без правно основание или при прекратяване на трудовите правоотношения по причини, свързани с търгово предлагане.

ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ (Приложение 10 към Наредба № 2 на КФН)

1. Основни стоки, продукти и услуги

Основната дейност на И Ар Джи - 3 е управление и/или разработване и отдаване под наем на имотите, които притежава.

2. Приходи по вид дейност, пазари и източници за снабдяване с материали

През 2007г. приходите от продажба на имоти представляват 97% от общата сума на приходите на Дружеството. Другият източник на приходи е приходи от лихви – 3%.

През 2007г. плащанията към Райфайзенбанк (България) за лихви и разходи свързани със заема представляват 31% от общата сума на разходите. Райфайзенбанк (България) не е свързано с Дружеството лице.

През 2007г. 15% от общата сума на разходите представляват лихвен разход свързан с придобиването на „Имот Явор“ от БАПМ. БАПМ е свързано с Дружеството лице.

През 2007г. 36% от общата сума на разходите представляват възнаграждение към на СКА. СКА е свързано с Дружеството лице и получава възнаграждението си на база на договор, одобрен от Учредителното събрание на акционерите, проведено на 23 Юни 2006г.

Дружеството не е извършило разходи надхвърлящи 10% от общата сума на разходите към контрагент, различен от Райфайзенбанк (България), БАПМ и СКА.

3. Големи сделки или сделки от съществено значение за дейността през 2007г.

Дружеството сключи важни и съществени сделки през 2007г., свързани с придобиването и продажбата на недвижимите имоти, описани по-горе. По-подробна информация е оповестена в Пояснение 4 към Финансовите отчети.

4. Сделки със свързани лица, предложения за сключване на сделки със свързани лица, сделки извън обичайната дейност или сделки, които съществено се отклоняват от пазарните условия

Информацията е оповестена в Пояснение 10 към Финансовите отчети.

5. Необичайни събития със значително влияние върху дейността

През 2007г. няма необичайни събития, които да имат съществено влияние върху дейността на Дружеството и финансовите му резултати и показатели.

6. Задбалансови активи и пасиви

Всички задбалансови активи и пасиви са оповестени в Пояснения 4, 5 и 6 към Финансовите отчети.

7. Дялови участия и инвестиции

И Ар Джи – 3 не притежава акции или дялове от други дружества.

8. Получени кредити, издадени гаранции или други поети задължения

И Ар Джи – 3 има един кредит – информацията, за който е представена в Пояснение 6 към Финансовите отчети.

По закон Дружеството не може и не е издавало гаранции в полза на трети лица.

9. Кредити, отпуснати от Дружеството

По закон И Ар Джи – 3 не може да предоставя кредити на трети лица и през 2007г. Дружеството не е сключвало такива сделки.

10. Използване на средства от извършена нова емисия ценни книжа

Информацията е оповестена в изложението за задължителното първоначално увеличение на капитала, съгласно ЗДСИЦ.

11. Сравнение на финансовите резултати с публикувани прогнози

И Ар Джи – 3 не публикува прогнози за финансовите си резултати.

12. Управление на финансовите ресурси и задълженията. Заплахи и мерки.

Политиката за управление на финансовите ресурси на И Ар Джи – 3 е адекватна и Дружеството има достатъчно ресурси, за да обслужва задълженията си и да финансира дейността си. По-подробна информация, се съдържа в раздели Ликвидност и Капиталови ресурси.

13. Инвестиционни намерения и тяхното финансиране

Информацията се съдържа в раздел Очаквано развитие и планове за 2008г..

14. Промяна в принципите на управление и в икономическата група на Дружеството

Не са правени промени в принципите на управление на И Ар Джи – 3. БАИФ е основния акционер с 46.7% от акциите на Дружеството. Дружеството няма икономическа група.

15. Вътрешен контрол и управление на риска

И Ар Джи – 3 няма обособено звено за осъществяване на вътрешен контрол. Тази функция се изпълнява от Съвета на директорите. Дружеството има набор от вътрешни политики и правила за управление на риска – в това число счетоводната му политика, представена в Поясненията към Финансовите отчети.

16. Промени в Съвета на директорите

Не са правени промени в Съвета на директорите и неговите членове през 2007г.

17. Възнаграждение на членовете на Съвета на директорите

Членовете на Съвета на директорите не са получили възнаграждение под каквато и да е форма от И Ар Джи – 3 през 2007г. По-подробна информация се съдържа в раздел Корпоративно управление.

18. Акции, притежавани от членовете на Съвета на директорите

Всички акции на Дружеството са от един клас и то не е издавало опции. По-подробна информация относно акциите, притежавани от членовете на Съвета на директорите се съдържа в раздел Корпоративно управление.

19. Възможна промяна в контрола на Дружеството

Дружеството не е информирано за преговори или договори, които в бъдещ период биха могли да доведат до промени в притежавания относителен дял акции от настоящи акционери. Дружеството не е издавало облигации.

20. Съдебни, административни и арбитражни производства

Дружеството не е страна по съдебни, административни или арбитражни производства.

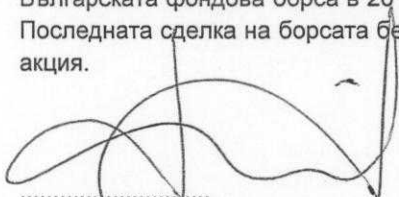
21. Директор за връзки с инвеститорите

Светозара Стоянова
Ул. „Шипка“ № 3
София, 1504

Тел.: +359 2 9658 379
Факс: +359 2 9445 010
e-mail: ergcapital3@baefinvest.com

ПРОМЕНИ В ЦЕНАТА НА АКЦИИТЕ

През 2007г. 117,888 акции на Дружеството на обща стойност 2,795 хиляди лева бяха търгувани на Българската фондова борса в 20 сесии при цени вариращи между 23.30 лв. и 29.75 лв. за 1 акция. Последната сделка на борсата бе сключена на 19 Февруари 2007г. за 20 акции на цена от 27.00 за акция.



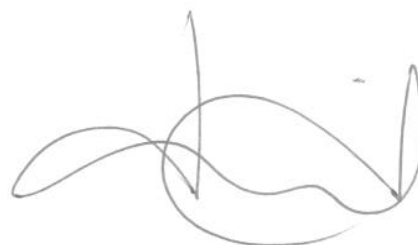
.....
Анна Цанкова-Бонева
Изпълнителен директор

Предложение на Съвета на директорите на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 3“ АДСИЦ за решение по т. 2 от дневния ред на редовното Общо събрание на акционерите, насрочено за 06.06.2008 година

По т.2 от дневния ред:

Отчет за дейността на Директора за връзки с инвеститорите през 2007 г.

Приложени материали: 1. Отчет за дейността на Директора за връзки с инвеститорите през 2007 г.

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke, located in the bottom right corner of the page.

О Т Ч Е Т

на Директора за връзки с инвеститорите на акционерно дружество със специална инвестиционна цел с фирма „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3” АДСИЦ пред редовното годишно Общо събрание на акционерите на Дружеството, насрочено за 06.06.2008 година

През изминалата 2007 година по-важните събития, свързани с дейността на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3” АДСИЦ, са следните:

1. На 17.01.2007 г., на 28.02.2007 г. и на 26.04.2007 г. проведеха Общи събрание на акционерите на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3” АДСИЦ, на които се приеха решения във връзка с придобиване на недвижими имоти и се приеха годишните отчети във връзка с дейността на Дружеството през 2006 година.
2. През 2007 г. „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3” АДСИЦ придоби имоти в гр. София и в гр. Бургас (Проект „Герена” и Проект „София Ринг” - за имотите в София и Проект „Бургас Ритейл” - за имотите в Бургас);
3. През м. февруари 2007 г. „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3” АДСИЦ продаде обособен УПИ от имота на Проект „Загора” (гр. Стара Загора) с площ 25 327 м².

С оглед на тези по-важни събития, свързани с дейността на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3” АДСИЦ през изминалата 2007 година, работата ми като Директор за връзки с инвеститорите беше насочена в следните четири основни направления:

1. Първото направление от моята работа като Директор за връзки с инвеститорите в „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3” АДСИЦ е свързано с изпращане в законоустановените срокове на поканата и материалите за свикване на Общо събрание на акционерите.

Първите две заседания на Общото събрание за 2007 година бяха свикани с писмени поименни покани, изпратени до всеки един от акционерите на Дружеството (съгласно изискванията на чл.32, ал.3 от Устава на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3” АДСИЦ); ОСА от 26.04.2007 г. беше свикано с покана, обнародвана в „Държавен вестник”. Всяка покана за свикване на Общо събрание на акционерите на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3” АДСИЦ, заедно с материалите, свързани с дневния ред, беше изпращана в законоустановения срок до Заместник-председателя, ръководещ Управление “Надзор на инвестиционната дейност” при Комисията за финансов надзор, до “Българска Фондова Борса – София” АД и до “Централен депозитар” АД. Поканите бяха публикувани и в един централен ежедневник (в-к „Пари”).

Материалите по дневния ред на всяко едно заседание на Общото събрание на акционерите бяха на разположение на акционерите на адреса на управление на Дружеството.

2. Второто направление в работата ми е свързано със задълженията ми по воденето и съхраняването на документацията относно процеса на приемане на решения в „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3” АДСИЦ.

Органите на Дружеството, които приемат решения във връзка с дейността му, са два – Общото събрание на акционерите и Съветът на директорите.

През 2007 година Общото събрание на акционерите проведе три заседания – две извънредни и едно редовно. Съветът на директорите на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3” АДСИЦ имаше заседания винаги когато това се налагаше с оглед нормалното функциониране на Дружеството.

За всяко заседание на Общото събрание на акционерите и на Съвета на директорите се води подробен протокол за дневния ред, за направените предложения, за дискусиите, за проведените гласувания и за приетите решения. Оригинал от всеки един от тези протоколи се съхранява при документацията на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3” АДСИЦ. Протоколите от всички заседания на Общото събрание, както и някои от протоколите от заседания на Съвета на директорите (в случаите, когато това изрично е посочено в закона), се изпращат в срок на Заместник-председателя, ръководещ Управление “Надзор на инвестиционната дейност” към Комисията за финансов надзор и на “Българска Фондова Борса – София” АД (както и на други органи/лица, когато това е предвидено в закона).

Присъствието на Директора за връзки с инвеститорите на тези заседания е една допълнителна гаранция, че решенията на Общото събрание на акционерите, респективно на

Съвета на директорите се обсъждат и приемат в съответствие с изискванията на действащото българско законодателство, Устава на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3“ АДСИЦ и неговата Програма за добро корпоративно управление, в интерес на всички акционери на Дружеството и при условията на прозрачност.

3. Третото направление на работата ми като Директор за връзки с инвеститорите в Дружеството е свързано със задълженията за разкриване на информация от „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3“ АДСИЦ пред Комисията за финансов надзор, “Българска Фондова Борса – София” АД, “Централен депозитар” АД и други лица/органи.

През изминалата 2007 година сме полагали всички необходими усилия с цел предаване в срок на Заместник-председателя, ръководещ Управление “Надзор на инвестиционната дейност” към КФН на всички финансови отчети, както и на другите уведомления, свързани с дейността на Дружеството, като те са били изготвени със съдържание, отговарящо на изискванията на приложимото българско законодателство. Информацията, разкривана на Комисията за финансов надзор, е изпращана в същите срокове и обем и на “Българска Фондова Борса – София” АД, а в случаите, предвидени в закона – и на други органи/лица.

До момента Комисията за финансов надзор не е налагала принудителни административни мерки на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3“ АДСИЦ поради неизпълнение на негови задължения за разкриване на информация или др. подобни.

4. Четвъртото направление от моята работа е свързано с поддържането на ефективна връзка и контакти между членовете на Съвета на директорите и акционерите на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3“ АДСИЦ и другите лица, проявили интерес да инвестират в ценни книжа, издадени от Дружеството.

Във връзка с това направление, през отчетната 2007 година положихме необходимите усилия да Ви предоставяме своевременно информация относно хода на дейността на Дружеството, текущото му финансово и икономическо състояние и други обстоятелства, които са от съществено значение за настоящите и бъдещи инвеститори в „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3“ АДСИЦ:

- След представяне на годишния и тримесечните финансови отчети на Дружеството на Заместник-председателя, ръководещ Управление “Надзор на инвестиционната дейност” към Комисията за финансов надзор и на “Българска Фондова Борса – София” АД, публикувахме съобщение в един централен ежедневник (в-к “Пари”) за мястото и времето, през което тези отчети са на разположение на всички заинтересовани лица с цел да се запознаят с тях;
- Уведомявахме в срок нашите акционери за свикването на Общо събрание на акционерите чрез изпращане на писмени поименни покани до всеки един от акционерите (съгласно изискванията на чл.32, ал.3 от Устава на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3” АДСИЦ) или чрез обнародване на покана в “Държавен вестник”, като материалите по дневния ред на всяко едно заседание бяха на тяхно разположение на адреса на управление на Дружеството; в случаите, когато това беше изрично поискано от отделни акционери, тези материали им бяха изпращани за запознаване.

През изминалата 2007 година, ние – Директорът за връзки с инвеститорите и членовете на Съвета на директорите на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3“ АДСИЦ положихме всички необходими усилия за своевременно разкриване на информация и предотвратяване на злоупотреби с вътрешна информация и/или на манипулации на пазара.



Светозара Стоянова-Гавитян -
Директор за връзки с инвеститорите на
„И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3“ АДСИЦ


Предложение на Съвета на директорите на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 3“ АДСИЦ за решение по т. 3 от дневния ред на редовното Общо събрание на акционерите, насрочено за 06.06.2008 година

По т.3 от дневния ред:

Обсъждане на Доклада на регистрирания одитор за извършената проверка на Годишния финансов отчет на Дружеството за 2007 г.

Предложение за решение: „Общото събрание на акционерите приема Доклада на регистрирания одитор за 2007 г.“

Приложени материали: 1. Независим одиторски доклад

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the left.

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До акционерите на И АР ДЖИ Капитал 3 – АДСИЦ

Доклад върху финансовия отчет

Ние извършихме одит на приложения финансов отчет на И АР ДЖИ Капитал 3 – АДСИЦ (“Дружеството”), включващ счетоводния баланс към 31 декември 2007, отчета за доходите, отчета за промените в собствения капитал и отчета за паричните потоци за годината, приключваща на тази дата, както и обобщеното оповестяване на съществените счетоводни политики и другите пояснителни приложения.

Отговорност на ръководството за финансовия отчет

Отговорността за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансово отчетяване (МСФО), одобрени от Комисията на Европейския съюз, се носи от ръководството. Тази отговорност включва: разработване, внедряване и поддържане на система за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на финансови отчети, които да не съдържат съществени неточности, отклонения и несъответствия, независимо дали те се дължат на измама или на грешка; подбор и приложение на подходящи счетоводни политики; и изготвяне на приблизителни счетоводни оценки, които да са разумни при конкретните обстоятелства.

Отговорност на одитора

Нашата отговорност се свежда до изразяване на одиторско мнение върху този финансов отчет, основаващо се на извършения от нас одит. Нашият одит бе проведен в съответствие с професионалните изисквания на Международните одиторски стандарти. Тези стандарти налагат спазването на етичните изисквания, както и одитът да бъде планиран и проведен така, че ние да се убедим в разумна степен на сигурност доколко финансовият отчет не съдържа съществени грешки.

Одитът включва изпълнението на процедури с цел получаване на одиторски доказателства относно сумите и оповестяванията, представени във финансовия отчет. Избраните процедури зависят от преценката на одитора, включително оценката на рисковете от съществени неточности, отклонения и несъответствия във финансовия отчет, независимо дали те се дължат на измама или на грешка. При извършването на тези оценки на риска одиторът взема под внимание системата за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на финансовия отчет от страна на Дружеството, за да разработи одиторски процедури, които са подходящи при тези обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на системата за вътрешен контрол на Дружеството. Одитът също така включва оценка на уместността на прилаганите счетоводни политики и разумността на приблизителните счетоводни оценки, направени от ръководството, както и оценка на цялостното представяне във финансовия отчет.

Считаме, че извършеният от нас одит предоставя достатъчна и подходяща база за изразеното от нас одиторско мнение.

Мнение

По наше мнение, финансовият отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2007, както и неговите финансови резултати от дейността и паричните потоци за годината, приключваща на тази дата, в съответствие с МСФО, одобрени от Комисията на Европейския съюз.

Доклад върху други правни и регулаторни изисквания – Годишен доклад за дейността на Дружеството съгласно чл. 33 от Закона за счетоводството

Съгласно изискванията на Закона за счетоводството, чл. 38, алинея 4, ние прегледахме приложения Годишен доклад на ръководството. Годишният доклад на ръководството не е част от финансовия отчет. Историческата финансова информация, представена в Годишния доклад за дейността на Дружеството, съставен от ръководството, съответства в съществените си аспекти на финансовата информация, която се съдържа в годишния финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2007, изготвен на база МСФО, одобрени от Комисията на Европейския съюз. Отговорността за изготвянето на Годишния доклад за дейността на Дружеството от 22 февруари 2008, се носи от ръководството на Дружеството.

Deloitte Audit

Делойт Одит ООД

Силвия Пенева

Силвия Пенева

Управител

Регистриран дипломиран експерт-счетоводител



София

22 февруари 2008

Предложение на Съвета на директорите на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 3“ АДСИЦ за решение по т. 4 от дневния ред на редовното Общо събрание на акционерите, насрочено за 06.06.2008 година


По т.4 от дневния ред:

Обсъждане и одобряване на Годишния финансов отчет на Дружеството за 2007 г.

Предложение за решение: „Общото събрание на акционерите одобрява Годишния финансов отчет на Дружеството за 2007 г.“

Приложени материали:

1. Одитиран Годишен финансов отчет на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 3“ АДСИЦ за 2007 г.

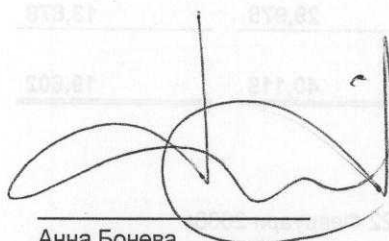
A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a vertical line, located in the bottom right corner of the page.

И АР ДЖИ Капитал – 3 АДСИЦ
 ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ
 ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2007г.

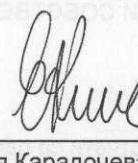
В хиляди лева, освен сумите на акция или ако не е указано друго

	Пояснения	2007	2006
Приходи			
Продажби на инвестиции в недвижими имоти	4	6,376	-
Себестойност на продажбите		(4,328)	-
		2,048	-
Приходи от лихви		167	78
Нетни приходи		2,215	78
Разходи			
Оперативни разходи	3	(914)	(43)
Разходи за лихви		(811)	(157)
Общо разходи		(1,725)	(200)
Печалба (загуба) за годината		490	(122)
Доходи (загуба) на акция - основни и с намалена стойност	8	0.29	(0.09)

Тези финансови отчети са одобрени от Съвета на директорите на 22 Февруари 2008г.



Анна Бонева
 Изпълнителен Директор



Емилия Карадочева
 Главен Счетоводител

Одитор: *А.Тейлор*
 22/02/2008



И АР ДЖИ Капитал – З АДСИЦ
 БАЛАНС
 КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2007г.

В хиляди лева, освен сумите на акция или ако не е указано друго

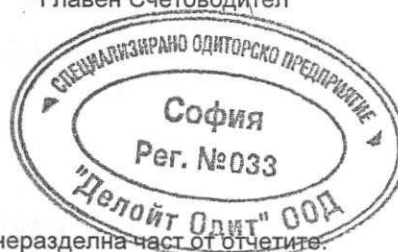
	Пояснения	2007	2006
АКТИВИ			
Парични средства и парични еквиваленти		2,347	6,862
Други активи		22	195
Инвестиции в недвижими имоти	4	37,750	12,545
ОБЩО АКТИВИ		40,119	19,602
ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
ПАСИВИ			
Задължение по придобиване и разработване на недвижими имоти	5, 10	38	5,716
Други задължения		19	8
Задължение за дивидент	9	331	-
Банкови заеми	6	9,753	-
Общо пасиви		10,141	5,724
СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
Основен капитал	7	21,000	14,000
Премии по емисии		8,941	-
Финансов резултат		37	(122)
Общо собствен капитал		29,978	13,878
ОБЩО ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ		40,119	19,602

Тези финансови отчети са одобрени от Съвета на директорите на 22 Февруари 2008г.


 Анна Бонева
 Изпълнителен Директор


 Емилия Карадочева
 Главен Счетоводител

Одитор: С. Кенедъ
 22/02/2008

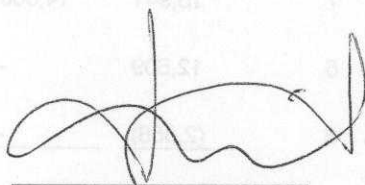


И АР ДЖИ Капитал – 3 АДСИЦ
 ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
 ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2007г.

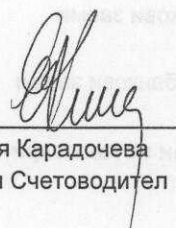
В хиляди лева, освен сумите на акция или ако не е указано друго

	Основен капитал	Премии по емисии	Финансов резултат	Сума
13 Юли 2006г. - първоначална капитализация	14,000	-	-	14,000
Загуба за годината	-	-	(122)	(122)
31 Декември 2006г.	14,000	-	(122)	13,878
Издадени собствени акции	7,000	8,941	-	15,941
Печалба за годината	-	-	490	490
Дивидент	-	-	(331)	(331)
31 Декември 2007г.	21,000	8,941	37	29,978

Тези финансови отчети са одобрени от Съвета на директорите на 22 Февруари 2008г.



Анна Бонева
 Изпълнителен Директор



Емилия Карадочева
 Главен Счетоводител



Одитор: *Стефан*
 22/02/2008



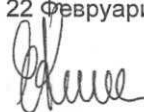
И АР ДЖИ Капитал – 3 АДСИЦ
 ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИЯ ПОТОК
 ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2007г.

В хиляди лева, освен сумите на акция или ако не е указано друго

	Пояснения	2007	2006
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ			
Печалба (загуба) за годината		490	(122)
Корекции с цел приравняване на печалбата (загубата) за годината към нетния паричен поток от оперативна дейност			
Инвестиции в недвижими имоти	4	(29,533)	(12,545)
Постъпления от продажба на недвижими имоти, нетно от реализирани печалби		4,328	-
Намаление (увеличение) на други активи		173	(195)
(Намаление) увеличение на други задължения и задължение по придобиване и разработване на недвижими имоти	10	(5,667)	5,724
Нетен паричен поток от оперативна дейност		(30,209)	(7,138)
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ			
Постъпления от издаване на собствени акции	7	15,941	14,000
Получени банкови заеми	6	12,609	-
Плащания по банкови заеми	6	(2,856)	-
Нетен паричен поток от финансова дейност		25,694	14,000
НЕТНО (НАМАЛЕНИЕ) УВЕЛИЧЕНИЕ НА ПАРИЧНИТЕ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИТЕ ЕКВИВАЛЕНТИ		(4,515)	6,862
Парични средства и парични еквиваленти в началото на годината		6,862	-
Парични средства и парични еквиваленти в края на годината		<u>2,347</u>	<u>6,862</u>

Тези финансови отчети са одобрени от Съвета на директорите на 22 Февруари 2008г.


 Анна Бонева
 Изпълнителен Директор


 Емилия Карадочева
 Главен Счетоводител

Одитор: 
 22/02/2008



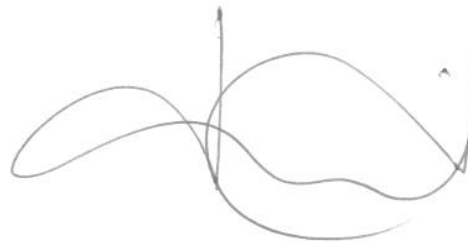
4 Поясненията към тези финансови отчети са неразделна част от отчетите.

Предложение на Съвета на директорите на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 3“ АДСИЦ за решение по т. 5 от дневния ред на редовното Общо събрание на акционерите, насрочено за 06.06.2008 година

По т.5 от дневния ред:

Приемане на решение за разпределяне на печалбата на Дружеството за 2007 година

Предложение за решение: “Финансовият резултат на Дружеството, определен по реда на чл.247а от Търговския закон, към 31 декември 2007 г. е в размер на 368,179.42 лв. (триста шестдесет и осем хиляди сто седемдесет и девет лева и четиридесет и две стотинки). 331,380.00 лв. (триста тридесет и една хиляди триста и осемдесет лева), представляващи 90% от финансовия резултат на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3“ АДСИЦ към 31 декември 2007 г., се разпределят като дивидент на акционерите, които съгласно чл.115б от ЗППЦК имат право да получат дивидент. Останалите 36,799.42 лв. (тридесет и шест хиляди седемстотин деветдесет и девет лева и четиридесет и две стотинки), представляващи 10% от посочения общ финансов резултат, се отнасят във фонд “Резервен”. Брутният дивидент на една акция е 15.78 стотинки (петнадесет цяло и седемдесет и осем стотни стотинки). Съгласно чл.115б от ЗППЦК право да получат дивидент имат лицата, вписани в регистъра на „Централен депозитар” АД като акционери на 14-я ден след деня на Общото събрание на акционерите, на което е приет Годишният финансов отчет и е взето решението за разпределение на печалбата и плащане на дивидент.”

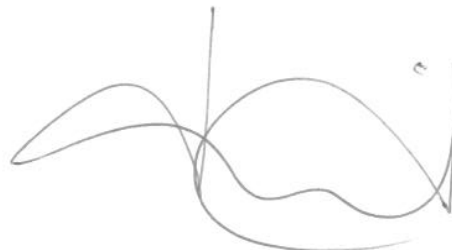


Предложение на Съвета на директорите на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 3“ АД СИЦ за решение по т. 6 от дневния ред на редовното Общо събрание на акционерите, насрочено за 06.06.2008 година

По т.6 от дневния ред:

Освобождаване от отговорност на членовете на Съвета на директорите за дейността им през 2007 година

Предложение за решение: “Общото събрание на акционерите освобождава от отговорност за дейността им през 2007 година всички членове на Съвета на директорите на Дружеството”.

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a vertical line on the right side.

Предложение на Съвета на директорите на "И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 3" АД СИЦ за решение по т. 7 от дневния ред на редовното Общо събрание на акционерите, насрочено за 06.06.2008 година

По т.7 от дневния ред:

Приемане на промени в Устава на Дружеството

Предложение за решение: Във връзка с промени в действащото законодателство, Съветът на директорите предлага на Общото събрание на акционерите да приеме промени в Устава на Дружеството, както следва:

1. Член 32, ал.3 и ал.4 от Устава се изменят, както следва:

„Свикване

Член 32

(3) Свикването се извършва чрез покана, обявена в Търговския регистър, като от обявяването ѝ до датата на Общото събрание трябва да има най-малко 30 дни. В срока по предходното изречение поканата се публикува и в един централен ежедневник. Съдържанието на поканата за свикване на Общото събрание се определя според изискванията на действащото законодателство.

(4) Поканата се изпраща на Заместник-председателя, ръководещ Управление "Надзор на инвестиционната дейност" към Комисията за финансов надзор, на „Централен депозитар" АД, на регулирания пазар, на който са допуснати до търговия акциите на Дружеството и на обществеността най-малко 45 дни преди провеждането на Общото събрание."

2. Член 33, ал.1 от Устава се изменя, както следва:

„Право на сведение

Член 33

(1) Писмените материали, свързани с дневния ред на Общото събрание, се изпращат на Заместник-председателя, ръководещ Управление "Надзор на инвестиционната дейност" към Комисията за финансов надзор, на „Централен депозитар" АД и на регулирания пазар, на който са допуснати до търговия акциите на Дружеството, най-малко 45 дни преди провеждането на Общото събрание, като Комисията за финансов надзор и регулираният пазар им дават публичност. Считано от датата на обявяване в Търговския регистър на поканата за свикване на Общото събрание, материалите са на разположение на акционерите на адреса на управление на Дружеството, а при поискване същите им се предоставят безплатно."

3. Член 35, ал.1 от Устава се изменя, както следва:

„Представители


Член 35

(1) Пълномощното за участие в Общото събрание трябва да бъде писмено, изрично, нотариално заверено, подписано саморъчно от упълномощителя – акционер и трябва да отговаря на изискванията на Наредбата за минимално съдържание на пълномощно за представителство на акционер в общото събрание на дружество, чиито акции са били предмет на публично предлагане. Дружеството предоставя образец на писменото пълномощно заедно с материалите за Общото събрание или при поискване (след свикването му)."

4. Член 63 от Устава се изменя, както следва:

„Задължение за разкриване на информация от Дружеството

Член 63



(1) Дружеството предоставя на Заместник-председателя, ръководещ Управление “Надзор на инвестиционната дейност” към Комисията за финансов надзор и на регулирания пазар, на който са допуснати до търговия акциите на Дружеството, отчети със съдържанието и в сроковете, предвидени в Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, в ЗППЦК и в други приложими актове от действащото българско законодателство.

(2) Дружеството предоставя на Заместник-председателя, ръководещ Управление “Надзор на инвестиционната дейност” към Комисията за финансов надзор и на регулирания пазар, на който са допуснати до търговия акциите на Дружеството, и друга информация съгласно изискванията на действащото българско законодателство.*

(3) Дружеството разкрива на обществеността регулираната информация съгласно Наредба №2 на КФН от 17.09.2003г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа”.

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a vertical line on the right side.

Предложение на Съвета на директорите на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 3“ АДСИЦ за решение по т. 8 от дневния ред на редовното Общо събрание на акционерите, насрочено за 06.06.2008 година

По т.8 от дневния ред:

Избор на регистриран одитор на Дружеството за 2008 година

Предложение за решение: “Общото събрание на акционерите избира “Делойт Одит” ООД, гр. София, за специализирано одиторско предприятие на Дружеството, което да провери и завери Годишния финансов отчет на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 3“ АДСИЦ за 2008 година”.

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a vertical line, positioned in the lower right area of the page.

Предложение на Съвета на директорите на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 3“ АДСИЦ за решение по т. 9 от дневния ред на редовното Общо събрание на акционерите, насрочено за 06.06.2008 година

По т.9 от дневния ред:

Определяне на размера на вознагражденията на членовете на Съвета на директорите и срока, за който са дължими. Определяне на размера на гаранцията за управление съгласно чл.116в от ЗППЦК

Предложение за решение: “ОСА приема решение през 2008 г. членовете на Съвета на директорите да не получават вознаграждение от Дружеството. Размерът на гаранцията за управление съгласно чл.116в от ЗППЦК, която всеки един член на Съвета на директорите следва да внесе, да бъде 300 /триста/ лева.”.

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a vertical stroke, located in the bottom right corner of the page.