

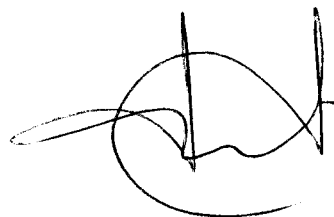
Предложение на Съвета на директорите на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3” АДСИЦ за решение по т. 1 от дневния ред на редовното Общо събрание на акционерите, насрочено за 28 май 2013г.

По т.1 от дневния ред:

Годишен доклад на Съвета на Директорите за дейността на дружеството през 2012г.

Предложение за решение: „ОСА приема Годишния доклад на Съвета на Директорите за дейността на дружеството през 2012г.”

Приложени материали: 1. Годишен доклад на Съвета на Директорите за дейността на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3” АДСИЦ за 2012г.

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

И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3 АДСИЦ

ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ,
ИЗГОТВЕНИ В СЪОТВЕТСТВИЕ С
МЕЖДУНАРОДНИТЕ СТАНДАРТИ
ЗА ФИНАНСОВО ОТЧИТАНЕ
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2012г.

ПРИДРУЖЕНИ С
ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР
И
ГОДИШЕН ДОКЛАД НА РЪКОВОДСТВОТО
ЗА ДЕЙНОСТТА (ОТЧЕТ ЗА УПРАВЛЕНИЕТО)

**ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
ЗА 2012**

ГОДИШЕН ДОКЛАД НА РЪКОВОДСТВОТО ЗА ДЕЙНОСТТА НА АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 3 ЗА 2012г.

25 Февруари 2013г.

"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 („КФН") 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, описани по-долу и в Пояснение 5 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 за покупка на нови имоти.

В съответствие с решението на акционерите, взето на Извънредното Общо Събрание на Акционерите („ИОСА") на 26 Септември 2011г., за намаляване на капитала на Дружеството от 21,000,000 лева на 2,100,000 лева чрез намаляване на номиналната стойност на една акция от 10 лева на 1 лев, капиталът на Дружеството беше намален и намалението беше вписано в Търговския регистър на 9 Февруари 2012г.

На 23 Януари 2012г. отново се състоя ИОСА, на което акционерите гласуваха за:

- (1) удължаване на срока на съществуване на Дружеството до 31 Декември 2020г.;
- (2) отмяна на решението за увеличаване на капитала, гласувано на ИОСА на 26 Септември 2011г. и
- (3) емитиране от Дружеството на нов 3-годишен обезпечен облигационен заем, с купон, дължим на падежа, с който да погаси падежиращия на 12 Март 2012г. облигационен заем.

Облигационният заем, описан в точка (3) по-горе, в размер на 6,800 хиляди евро беше издаден на 21 Февруари 2012г. (По-подробна информация се съдържа в раздел 1. *Ликвидност*)

Изложението по-долу съдържа някои коментари относно важни аспекти от дейността на Дружеството през 2012г.:

1. Ликвидност

Към 31 Декември 2012г. Дружеството разполага с пари и парични еквиваленти на стойност 914 хиляди лева и други текущи активи в размер на 165 хиляди лева. Текущите пасиви са в размер на 1,154 хиляди лева, от които 350 хиляди евро са текущата част на банковия заем, използван за финансиране изграждането на „Имот Загора".

През 2012г. И Ар Джи - 3 погаси на падежа първата си, 3-годишна облигационна емисия с фиксиран лихвен процент на обща стойност 6,514 хиляди евро. Също така, Дружеството редовно обслужваше банковия заем, използван за развитието на „Имот Загора“ и всичките си други задължения.

На 21 Февруари 2012г. И Ар Джи – 3 издаде втора по ред емисия обезпечени корпоративни облигации при условията на първично частно предлагане. Емисията е с фиксиран лихвен процент (10.5%) на обща стойност 6,800 хиляди евро със срок за погасяване 36 месеца. Лихвата и главницата са дължими еднократно на падежа 21 Февруари 2015г. В случай, че Дружеството реши да погаси предсрочно част от главницата, Дружеството следва да изплати начислените лихви върху погасената част от главницата. Дружеството използва по-голямата част от постъпленията от емисията за погасяване на първата емисия корпоративни обезпечени облигации с падеж 12 Март 2012г. Допълнителна информация за емисията се съдържа в Пояснение 9 към Финансовите отчети.

На този етап наличните парични средства и постъпленията от втория 3-годишен обезпечен облигационен заем, с купон, дължим на падежа, описан по-горе, са достатъчни да покрият ликвидните нужди на Дружеството.

Допълнителна информация се съдържа в раздел 6. *Важни събития, настъпили след датата на Финансовите отчети.*

2. Капиталови ресурси

Към 31 Декември 2012г. Дружеството разполага със собствен капитал в размер на 24,528 хиляди лева. Капиталът е изцяло внесен и въпреки натрупаните загуби през 2012г., 2011г., 2010г., 2009г. и 2008г., е достатъчен за финансиране на дейността на Дружеството. На този етап И Ар Джи - 3 не планира нови увеличения на капитала.

За всеки от имотите, описани по-долу и в Пояснение 5 към Финансовите отчети, Дружеството разполага с две алтернативи: а) изграждане и отдаване под наем/продажба на търговски площи б) продажба на имота в сегашното му състояние с премия. В случаите, когато Дружеството предпочете алтернативата за изграждане 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 2012г. на база площ на земята: 10.41%

Придобивания или продажби на недвижими имоти

Към 31 Декември 2012г. Дружеството притежава пет недвижими имота – „Имот Явор“, „Имот Загора“, „Имот Герена“, „Имот София Ринг“ и „Имот Бургас Ритейл“.

„Имот Явор“ представлява земя с площ 14,483 кв.м. (14,724 кв.м. съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри) и сгради, намиращи 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 и има идентификационен номер в кадастъра 10135.3513.216. През 2009г. част от сградите бяха разрушени. Към 31 Декември 2012г. сградите са с обща разгъната застроена площ от 14,916 кв.м. (съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри), най-голямата от които е от 1989г. и е с разгъната застроена площ от 13,383 кв.м. и може да се използва при евентуално бъдещо развитие на проекта. Коефициентът за интензивност на застрояване на УПИ I-65 е 3.5, което позволява изграждане на сгради с обща разгъната застроена площ до 51,534 кв.м. съгласно влезлия в сила ПУП.

„Имот Загора“ към 31 Декември 2012г. представлява земя с площ от 22,817 кв.м. (22,768 кв.м. съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри) и напълно завършен търговски комплекс с обща разгъната застроена площ от 18,530.3 кв.м. (съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри), отдаден под наем на компаниите АИКО Мулти Консепт ЕООД, свързаната с АИКО Мулти Консепт ЕООД Моббо ЕООД и Меркатор – Б ЕООД. Първите две са вериги за търговия с мебели, ползващи под наем 15,370.3 кв.м., а третата е търговска верига за бързооборотни стоки, български клон на словенската верига супермаркети „Меркатор“, ползваща под наем 3,160 кв.м.

„Имот Герена“ представлява земя с площ 25,208 кв.м. (25,036.9 кв.м. съгласно скица), намираща се на бул. „Владимир Вазов“, който е една от основните пътни артерии в гр. София. Имотът е лесно достъпен от центъра на града и от летището. Имотът се състои от три урегулирани парцела и е разчистен от сгради и строителни отпадъци. Процесът на оптимизация на границите чрез урегулиране беше финализиран през 2010г. След приключването на процедурата по промяна на регулационния и застроителния план коефициентът за интензивност на застрояване на този парцел е 1.5, което позволява изграждане на сгради с обща разгъната застроена площ до 37,555.35 кв.м. Допълнителна информация се съдържа в раздел 6. *Важни събития, настъпили след датата на Финансовите отчети.*

„Имот София Ринг“ представлява земя с площ 131,284 кв.м., намираща се от вътрешната страна на Околовръстен път с 400 м. лице на него, близо до разклона за Ботевградско шосе. Парцелът се състои от два урегулирани имота с коефициент за интензивност на застрояване съответно 1.5 и 1.5, което позволява изграждане на сгради с обща разгъната застроена площ до 196,926 кв.м. За имотите са издадени две разрешения за строителство (на основата на идейни чертежи) върху по-малка от разрешената площ за строителство.

„Имот Бургас Ритейл“ представлява земя с площ 24,966 кв.м. (24,959 кв.м. съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри), намираща се в близост до бул. „Тодор Александров“, който е една от основните пътни артерии в гр.Бургас. Парцелът се състои от два урегулирани имота: L1 – 265 и L - 636, които през 2009г. бяха обединени в един УПИ L – 265,636 и има идентификационен номер в кадастъра 07079.659.505. Имотът е разчистен от сгради и строителни отпадъци. Според действащия план за регулация и застрояване имотът попада в зона З/Смф1, което според съществуващите нормативи позволява коефициент за интензивност на застрояване до 2.5 и съответно изграждане на сгради с обща разгъната застроена площ до 62,397.5 кв.м.

Придобивания и продажби на недвижими имоти през 2012г.

През 2012г. Дружеството не е придобивало нови имоти, нито е продавало свои имоти.

През Септември 2012г. Дружеството подписа предварителен договор с компания за недвижими имоти за продажба на инвестиционен имот. Финализирането на сделката зависеше от провеждания от купувача финансово-правен анализ, както и от изпълнението на условия, заложи в договора, от страна на купувача и продавача. Допълнителна информация се съдържа в раздел 6. *Важни събития, настъпили след датата на Финансовите отчети.*

Договори за наем, сключени през 2012г.

През 2012г. Дружеството не е сключвало нови договори за наем.

През Декември 2012г. един от наемателите на имот на Дружеството поиска да обсъди възможности за предсрочно прекратяване на договора му за наем. Въз основа на съществуващия договор за наем и всички споразумения към него все още не може да се определи какви биха били конкретните финансови измерения и точната дата на евентуалното прекратяване на този договор за наем, тъй като те зависят от изпълнението на множество условия от страна на наемателя. При евентуално прекратяване на договора за наем, Ръководството очаква Дружеството да получи обезщетение в справедлив размер, така че прекратяването на договора за наем да не повлияе съществено негативно на финансовото състояние на Дружеството.

Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти през 2012г.

През 2012г. И Ар Джи - 3 не е извършвало съществени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти, които притежава.

4. Оперативни резултати

Дружеството приключи 2012г. със загуба за годината от 799 хиляди лева. През годината поради неблагоприятни пазарни условия Дружеството не е продавало имоти.

Дружеството генерира приходи от наем в размер на 2,229 хиляди лева, като те са единствено от „Имот Загора“. След приспадане на преките разходи за инвестиционни имоти, генериращи приходи от наем и амортизация, нетните приходи от наем възлизат на 1,352 хиляди лева.

Същевременно Дружеството реализира разходи, най-съществените от които са разходите за лихви в размер на 1,914 хиляди лева, включващи основно лихвите по втората облигационна емисия, описана по-горе, и по заема, използван за финансиране изграждането на „Имот Загора“.

Дружеството реализира оперативни разходи в размер на 254 хиляди лева.

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 2012г. секторът на недвижимите имоти в България значително се влоши в сравнение с 2011г., като се очаква тази тенденция да продължи поне до първата половина на 2013г. Този фактор, както и влошаването на цялостната икономическа ситуация могат да имат значително негативно влияние върху финансовото състояние и оперативните резултати на Дружеството. Те могат да се отразят негативно върху финансовото състояние на наемателите и/или да доведат до спад на цените на недвижимите имоти, притежавани от Дружеството.

6. Важни събития, настъпили след датата на Финансовите отчети

През Февруари 2013г. Дружеството продаде „Имот Герена“.

През Февруари 2013г. след получаването на постъпленията от продажбата на „Имот Герена“, Дружеството предплати 50% от втората обезпечена облигационна емисия (предплатена главница в размер на 3,400 хиляди евро, заедно с 357 хиляди евро начислена лихва).

7. Очаквано развитие и планове за 2013г.

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 5 към Финансовите отчети, Дружеството разглежда следните алтернативи: а) изграждане и отдаване под наем/продажба на търговски площи б) продажба на имота в сегашното му състояние. В случаите, когато Дружеството предпочете алтернативата за изграждане 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.

8. Научноизследователска и развойна дейност

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

9. Използване на финансови инструменти

През Февруари 2012г. Дружеството издаде 3-годишен обезпечен облигационен заем, с купон, дължим на падежа, за обща сума в размер на 6,800 хиляди евро, с който бе рефинансирана падежиращата първа облигационна емисия. По-подробна информация се съдържа в раздел *1. Ликвидност*.

10. Клонове

И Ар Джи – 3 не е регистрирало и 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 2012г., дейностите на Дружеството и на Съвета на директорите са съобразени с ПДКУ.

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 2012г., емитираният и в обръщение акционерен капитал на Дружеството е в размер на 2,100 хиляди лева, разпределен в 2,100,000 броя акции с номинална стойност 1 лев всяка. Всички издадени и в обръщение акции са напълно изплатени. През 2012г. няма промени в броя на акциите в обръщение.

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 2011г.	2,100,000	21,000
31 Декември 2012г.	2,100,000	2,100

На 9 Февруари 2012г. в Търговския регистър беше вписано извършеното намаляване на капитала в съответствие с решението на ИОСА от 26 Септември 2011г., описано по-горе. Основният капитал на Дружеството бе намален от 21,000 хиляди лева на 2,100 хиляди лева чрез намаляване на номиналната стойност на една акция от 10 лева на 1 лев. Броят издадени акции е непроменен и възлиза на 2,100,000.

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 2012г.

Акционер	Брой акции	% от капитала
Българо-Американски Инвестиционен Фонд (БАИФ)	980,000	46.67
Франк Луис Бауър	165,509	7.88
Бългериън-Америкън Пропърти Мениджмънт (БАПМ) ЕООД (100% притежавана от БАИФ)	140,700	6.70
Майкъл Дейвид Хънсбъргър	124,500	5.93

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 по-високи мнозинства от предвидените в Търговския закон.

5. Възнаграждение на членовете на Съвета на директорите („СД“)

През 2012г. членовете на СД са получили възнаграждение от И АР Джи – 3 в размер на 17,000 лева (без ДДС) въз основа на решения на ОСА, според които всеки член на СД получава брутно месечно възнаграждение в размер на 500 лева. Освен тези плащания, Дружеството не е плащало друго възнаграждение на членовете на СД под каквато и да е форма.

6. Служители и директори като акционери

Директорите на Дружеството притежават акции, представляващи 6.70% от капитала към 31 Декември 2012г. 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 2012г.

Директор	Притежавани акции към 31 Декември 2011г.	Нетни покупки (продажби) на акции на Дружеството	Притежавани акции към 31 Декември 2012г.
БАПМ ЕООД	140,700	-	140,700
Средец Ентърпрайс ЕООД	-	-	-
Анна Бонева, представител на БАПМ ЕООД по чл. 234, ал. 1 от ТЗ	7,500	-	7,500
Даниела Ханджиева, представител на Средец Ентърпрайс ЕООД по чл. 234, ал. 1 от ТЗ	1,226	-	1,226
Йордан Чомпалов	-	-	-

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 (към датата на този документ)

7.1.1. Не участва в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник

7.1.2. Притежава повече от 25% от капитала на следните дружества:

- „ДТТ“ ООД

7.1.3. Участва като директор в управлението на следните дружества или кооперации:

- „Имоти Директ“ АДСИЦ

7.2. Средец Ентърпрайс ЕООД (към датата на този документ)

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 като директор в управлението на други дружества

7.3. Бългериън-Америкън Пропърти Мениджмънт (БАПМ) ЕООД (към датата на този документ)

7.3.1. Не участва в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник

7.3.2. Притежава повече от 25% от капитала на следните дружества:

- Притежава 100% от капитала на Средец Ентърпрайс ЕООД

7.3.3. Не участва като директор в управлението на други дружества.

8. Конфликти на интереси

През 2012г. 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 събранията 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 ½ 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 ½ 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 бонуси или 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 2012г. приходите от наем възлизат на 99.2% от приходите на Дружеството.

През 2012г. плащанията към Райфайзенбанк (България) ЕАД за лихви и разходи, свързани със заема представляват 15% от общата сума на разходите, в това число преките разходи за инвестиционни имоти, генериращи приходи от наем и амортизация. Райфайзенбанк (България) ЕАД не е свързано с Дружеството лице. Лихвите и разходите, свързани с първата облигационна емисия (погасена през Март 2012г.), представляват 9% от общата сума на разходите, в това число преките разходи за инвестиционни имоти, генериращи приходи от наем и амортизация. Лихвите и разходите, свързани с втората облигационна емисия, представляват 39% от общата сума на разходите, в това число преките разходи за инвестиционни имоти, генериращи приходи от наем и амортизация.

Дружеството не е извършило разходи надхвърлящи 10% от общата сума на разходите, в това число преките разходи за инвестиционни имоти, генериращи приходи от наем и амортизация, към контрагент, различен от Райфайзенбанк (България) ЕАД.

3. Големи сделки или сделки от съществено значение за дейността през 2012г.

През Септември 2012г. Дружеството подписа предварителен договор с компания за недвижими имоти за продажба на инвестиционен имот. Финализирането на сделката зависеше от провеждания от купувача финансово-правен анализ, както и от изпълнението на условия, заложи в договора, от страна на купувача и продавача. Допълнителна информация се съдържа в раздел 6. *Важни събития, настъпили след датата на Финансовите отчети.*

Дружеството не е сключило големи или съществени за дейността си сделки през 2012г.

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

Дружеството не е сключило подобни сделки през 2012г.

5. Необичайни събития със значително влияние върху дейността

През 2012г. няма необичайни събития, които да имат съществено влияние върху дейността на Дружеството и финансовите му резултати и показатели, освен описаните в този доклад.

6. Задбалансови активи и пасиви

Всички задбалансови активи и пасиви са оповестени в Пояснения 3, 5, 8 и 9 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

Към 31 Декември 2012г. И Ар Джи – 3 има един кредит (срочен заем) - информацията, за който е представена в този доклад и в Пояснение 8 към Финансовите отчети, и една регистрирана облигационна емисия - информацията, за която е представена в този доклад и в Пояснение 9 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 2012г. Дружеството не е сключвало такива сделки.

10. Използване на средства от извършена нова емисия ценни книжа

През Февруари 2012г. Дружеството издаде 3-годишна емисия обезпечени облигации с лихва дължима на падежа в размер на 6,800 хиляди евро, която се търгува на БФБ. Дружеството използва по-голямата част от постъпленията от емисията за погасяване на първия си облигационен заем с падеж 12 Март 2012г.

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. Рискове 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 *1. Ликвидност* и *2. Капиталови ресурси* по-горе.

13. Инвестиционни намерения и тяхното финансиране

Информацията се съдържа в раздел *7. Очаквано развитие и планове за 2013г.* по-горе.

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 основният акционер, като притежава директно 46.7% от акциите на Дружеството и 53.4% - директно и индиректно. 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

През 2012г. няма настъпили промени в Съвета на директорите.

17. Възнаграждение на членовете на Съвета на директорите

Членовете на Съвета на директорите са получили брутно възнаграждение от И Ар Джи – 3 за 2012г. в размер на 17,000 лева (без ДДС). По-подробна информация се съдържа в раздел *Корпоративно управление* по-горе.

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.

20. Съдебни, административни и арбитражни производства

Дружеството не е страна по съдебни, административни или арбитражни производства във връзка с вземания или задължения, надвишаващи 10% от собствения капитал на Дружеството. Ръководството на Дружеството счита, че решението по тези производства няма да има съществен ефект върху Финансовите отчети на Дружеството.

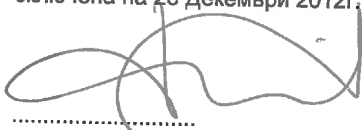
21. Директор за връзки с инвеститорите

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

Тел.: +359 2 948 92 11
Факс: +359 2 946 01 18
e-mail: ergcapital3@baefinvest.com

ПРОМЕНИ В ЦЕНАТА НА АКЦИИТЕ

Според Investor.bg на БФБ-София АД през периода 1 Януари 2012г. – 31 Декември 2012г. са изтъргвани 3,560 акции на Дружеството, на обща стойност от 13.3 хиляди лева, при цени вариращи между 3.50 лв. и 4.40 лв. за 1 акция. През периода цената на акциите на Дружеството е останала приблизително непроменена. Последната сделка на БФБ-София АД за 2012г. бе сключена на 28 Декември 2012г. за 50 акции на цена от 3.75 лв. за 1 акция.



.....
Анна Цанкова-Бонева
Предствител на изпълнителния директор БАПМ ЕООД

**ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР И
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2012**

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 отчет за финансовото състояние към 31 декември 2012 и отчет за всеобхватния доход, отчет за промените в собствения капитал и отчет за паричните потоци за годината, приключваща на тази дата, както и обобщеното оповестяване на съществените счетоводни политики и другата пояснителна информация.

Отговорност на ръководството за финансовия отчет

Отговорността за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз, както и за система за вътрешен контрол, която ръководството счита за необходима за изготвянето на финансов отчет, който да не съдържа съществени отклонения, независимо дали те се дължат на измама или на грешка, се носи от ръководството.

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 отклонения 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.

Делоѝт се отнася към едно или повече дружества - членове на Делоѝт Туш Томацу Лимитѝд, частно дружество с ограничена отговорност (private company limited by guarantee), регистрирано в Обединеното кралство, както и към мрежата от дружества - членове, всяко от които е юридически самостоятелно и независимо лице. За детайлна информация относно правната структура на Делоѝт Туш Томацу Лимитѝд и дружествата - членове, моля посетете www.deloitte.com/bg/za_nas.

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee and its network of member firms, each of which is a legally separate and independent entity. Please see www.deloitte.com/bg/about for a detailed description of the legal structure of Deloitte Touche Tohmatsu Limited and its member firms.

Мнение

По наше мнение, финансовият отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2012, както и неговите финансови резултати от дейността и паричните потоци за годината, приключваща на тази дата, в съответствие с МСФО, приети от Европейския съюз.

Обръщане на внимание

Обръщаме внимание на бележка 5 към приложения финансов отчет, в която въз основа на изискваната годишна оценка е оповестена справедливата стойност на инвестициите в недвижими имоти. Поради присъщата несигурност на оценката, особено в сегашните пазарни условия, където пазарът на недвижими имоти се е влошил значително и броят на сделките е ограничен, е възможно оповестената справедлива стойност да се различава значително от стойностите, които биха били използвани при наличието на активен пазар на имоти, като различията е възможно да бъдат съществени. Нашето мнение не е модифицирано във връзка с този въпрос.

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 за дейността на Дружеството. Годишният доклад за дейността на Дружеството, издаден от ръководството на Дружеството, не е част от финансовия отчет. Историческата финансова информация, представена в Годишния доклад за дейността на Дружеството, издаден от ръководството, съответства в съществените си аспекти на финансовата информация, която се съдържа в годишния финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2012, изготвен на база МСФО, приети от Европейския съюз. Отговорността за изготвянето на Годишния доклад за дейността на Дружеството от 25 февруари 2013 се носи от ръководството на Дружеството.

Deloitte Audit

Делойт Одит ООД

Silvia Peneva

Силвия Пенева
Управител
Регистриран одитор



25 февруари, 2013
София

И АР ДЖИ Капитал – 3 АДСИЦ
 ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД
 ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2012г.

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

	Пояснения	2012	2011
Приходи			
Приходи от наем	3	2,229	2,170
Преки разходи за инвестиционни имоти, генериращи приходи от наем и амортизация		(877)	(874)
		1,352	1,296
Приходи от лихви		17	31
Нетни приходи		1,369	1,327
Разходи			
Оперативни разходи	4	(254)	(294)
Разходи за лихви	8, 9	(1,914)	(1,967)
Общо разходи		(2,168)	(2,261)
Загуба за годината		(799)	(934)
Загуба на акция - основни и с намалена стойност	11	(0.38)	(0.44)

Тези финансови отчети са одобрени от Съвета на директорите на 25 Февруари 2013г.



Анна Бонева
 Представяващ Изпълнителния Директор
 БАПМ ЕООД



Емилия Карадочева
 Главен Финансов Директор

Оригор:
 С. Бенева,
 26.02.2013



И АР ДЖИ Капитал – 3 АДСИЦ
 ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
 КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2012г.

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

	Пояснения	2012	2011
АКТИВИ			
Парични средства и парични еквиваленти		914	287
Други активи	6	351	274
Инвестиционни имоти (нетно)	5	53,636	54,335
ОБЩО АКТИВИ		54,901	54,896
ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
ПАСИВИ			
Други пасиви	7	473	377
Банкови заеми	8	15,717	16,398
Задължения за лихви по дългови ценни книжа	9	1,202	67
Дългови ценни книжа	9	12,981	12,727
Общо пасиви		30,373	29,569
СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
Основен капитал	10	2,100	21,000
Премии по емисии		8,941	8,941
Фонд "Резервен"		18,937	37
Финансов резултат		(5,450)	(4,651)
Общо собствен капитал		24,528	25,327
ОБЩО ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ		54,901	54,896

Тези финансови отчети са одобрени от Съвета на директорите на 25 Февруари 2013г.



Анна Бонева
 Представяващ Изпълнителния Директор
 БАПМ ЕООД



Емилия Карадочева
 Главен Финансов Директор

Одитор:
 С. Пенева
 25.02.2013



И АР ДЖИ Капитал – 3 АДСИЦ
 ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
 ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2012г.

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

	Основен капитал	Премии по емисии	Фонд "Резервен"	Финансов резултат	Сума
31 Декември 2010г.	21,000	8,941	37	(3,717)	26,261
Загуба за годината	-	-	-	(934)	(934)
31 Декември 2011г.	21,000	8,941	37	(4,651)	25,327
Фонд "Резервен"	(18,900)	-	18,900	-	-
Загуба за годината	-	-	-	(799)	(799)
31 Декември 2012г.	<u>2,100</u>	<u>8,941</u>	<u>18,937</u>	<u>(5,450)</u>	<u>24,528</u>

Тези финансови отчети са одобрени от Съвета на директорите на 25 Февруари 2013г.



Анна Бонева
 Представяващ Изпълнителния Директор
 БАПМ ЕООД



Емилия Карадочева
 Главен Финансов Директор

Одитор:

С. Бонин

25.02.2013





И АР ДЖИ Капитал – 3 АДСИЦ
 ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИЯ ПОТОК
 ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2012г.

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

	Пояснения	2012	2011
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ			
Загуба за годината		(799)	(934)
Корекции с цел приравняване на загубата за годината към нетния паричен поток от оперативна дейност:			
(Увеличение) намаление на други активи		(77)	55
Инвестиции в инвестиционни имоти	5	-	(2)
Амортизация	5	699	700
Увеличение (намаление) на други пасиви		96	(124)
Нетен паричен поток от оперативна дейност		(81)	(305)
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ			
Плащания по банкови заеми, нетно от разсрочени разходи	8	(681)	(680)
Плащания по дългови ценни книжа, нетно от разсрочени разходи	9	(12,727)	58
Увеличение на задължения за лихви по дългови ценни книжа		1,135	-
Издаване на дългови ценни книжа, нетно от разходи по сделката	9	12,981	-
Нетен паричен поток от финансова дейност		708	(622)
НЕТНО УВЕЛИЧЕНИЕ (НАМАЛЕНИЕ) НА ПАРИЧНИТЕ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИТЕ ЕКВИВАЛЕНТИ			
		627	(927)
Парични средства и парични еквиваленти в началото на годината		287	1,214
Парични средства и парични еквиваленти в края на годината		914	287
Допълнителна информация за паричните потоци:			
Платена лихва и разходи по сделката	8, 9	1,057	1,879

Тези финансови отчети са одобрени от Съвета на директорите на 25 Февруари 2013г.


 Анна Бонева
 Представяващ Изпълнителния Директор
 БАПМ ЕООД


 Емилия Карадочева
 Главен Финансов Директор



Одитор
Стенд 25.02.2013

И АР ДЖИ Капитал – 3 АДСИЦ
ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2012г.

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

1 Организация и дейност

И АР ДЖИ Капитал - 3 АДСИЦ ("Дружеството" или "И АР ДЖИ") е регистрирано на 13 Юли 2006г. като българско акционерно дружество със специална инвестиционна цел, което инвестира набраните парични средства в недвижими имоти. Основният акционер на Дружеството е Българо-Американски Инвестиционен Фонд ("БАИФ"), който по настоящем е собственик на 46.7% от капитала и допълнително 6.7% чрез дружество, притежавано изцяло от БАИФ. На проведеното през Януари 2012г. извънредно Общо Събрание на Акционерите ("ОСА") е изменен Уставът на Дружеството, като срокът на съществуване на И АР ДЖИ е удължен до 31 Декември 2020г.

Дейността на И АР ДЖИ 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.

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

Адресът на управление на Дружеството е ул. Шипка № 3, София, България.

2 Основни елементи на счетоводната политика

База за изготвяне

Дружеството изготвя и представя финансовите си отчети на база на Международните стандарти за финансово отчитане ("МСФО"), издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти ("СМСС") и разясненията за тяхното прилагане, издадени от Комитета за разяснение на МСФО ("КРМСФО"), приети от Европейския съюз ("ЕС") и приложими в Република България. МСФО, приети от ЕС, не се различават от МСФО, издадени от СМСС, и са в сила за отчетни периоди, приключващи на 31 Декември 2012г. с изключение на МСФО 9 Финансови инструменти, който използва един метод за определяне дали финансовият актив е оценен по амортизирана или по справедлива стойност, замествайки множеството различни правила в МСС 39, който не е приет от ЕС. Ръководството счита, че ако МСФО 9 Финансови инструменти бъде одобрен от ЕС, това не би оказало съществено влияние върху настоящите финансови отчети.

През 2012г. Дружеството прие всички нови и преработени МСФО от СМСС, одобрени от ЕС, които са в сила за 2012г. и които имат отношение към дейността на Дружеството. Прилагането на тези изменения и разяснения не доведе до промени в счетоводната политика на Дружеството.

Определени МСФО, изменения на МСФО и разяснения са приети от СМСС и КРМСФО към датата на финансовите отчети, но са в сила за годишни финансови периоди, започващи на или след 1 Януари 2013г. Дружеството не избра по-ранното прилагане на тези МСФО и изменения на МСФО.

Тези финансови отчети са изготвени при спазване на конвенцията за историческата цена. Изготвянето на финансови отчети в съответствие с МСФО изисква от ръководството да прави оценки и предположения, които влияят върху балансовата стойност на активите и пасивите към датата на финансовите отчети и върху размера на приходите и разходите през отчетния период,

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

както и да оповестява условни активи и пасиви. Въпреки че тези оценки се базират на най-точната преценка на текущите събития от страна на ръководството, същинските резултати може да се различават от прогнозните оценки.

В отчета за финансовото състояние активите и пасивите са представени в намаляващ ред на тяхната ликвидност, но не са класифицирани на текущи и нетекущи. Тези финансови отчети са изготвени за общо предназначение и представят информация относно финансовото състояние, резултатите от дейността и паричните потоци на Дружеството за годината приключваща на 31 Декември 2012г.

Функционална валута и валута на представяне

За Дружеството функционална валута е националната валута на Република България – лев ("лева"). Финансовите отчети са представени в лева.

Чуждестранна валута

Операциите в чуждестранна валута, т.е. операциите, деноминирани във валута различна от лева, който е функционалната валута на Дружеството, се отчитат по обменния курс, валиден в деня на сделката. Валутно-курсните разлики, възникнали при извършването на такива сделки и от преоценката на парични активи и пасиви, деноминирани в чуждестранна валута, са включени в отчета за всеобхватния доход.

Парични средства и парични еквиваленти

За целите на финансовите отчети, Дружеството счита за парични еквиваленти всички високо ликвидни финансови инструменти и други финансови инструменти с падеж до три месеца или по-малко.

Инвестиционни имоти

Инвестиционен имот е имот (земя или сграда-или части от сграда-или и двете), държан с цел отдаване под наем при условия на оперативен лизинг или за увеличаване на стойността на капитала, или и за двете, в съответствие с Подобренията в МСФО, публикувани през Май 2008г. и в сила от 1 Януари 2009г. Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по себестойност. Себестойността включва покупната цена и всякакви преки разходи, директно свързани с покупката, включително данъци и такси по прехвърляне на имота и други разходи по сделката. За всички нови инвестиции, започнати след 1 Януари 2009г. разходите по заеми, директно свързани с придобиване, строителство и разработване се капитализират в себестойността на инвестиционния имот, в съответствие с измененията на МСС 23 Разходи по заеми. Разходите за строителство се капитализират в себестойността на всеки етап на завършеност. Разходите за разработване на инвестиционните имоти се капитализират при завършване на съответната услуга. След първоначалното признаване, инвестиционните имоти се отчитат съгласно модела на себестойността - себестойност минус натрупани амортизации и всякакви натрупани загуби от обезценка на актива определени от ръководството. ЗДСИЦ изисква инвестиционните имоти на И АР ДЖИ да бъдат оценявани в края на всяка година. Амортизацията на сградите се начислява от момента, в който те са готови за употреба и се начислява на база на линейния метод по установени норми, отразяващи очаквания срок на ползване на сградите. Годишната амортизационна норма за сградите е 4%.

И АР ДЖИ Капитал – 3 АДСИЦ
ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2012г.

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

Банкови заеми

Банковите заеми се признават първоначално по справедлива стойност, намалена с разходите по сделката. Впоследствие банковите заеми се оценяват по амортизирана стойност като всяка разлика между нетните парични потоци и остатъчната стойност се признава в отчета за всеобхватния доход по метода на ефективния лихвен процент за срока на пасива.

Признаване на приходи от наем

Наемите, получени от оперативен лизинг, се признават като приходи от наем към момента, когато станат дължими, съгласно договорите за лизинг.

Признаване на приходи от лихви и разходи за лихви

Приходите от лихви и разходите за лихви за всички лихвоносни инструменти се признават в отчета за всеобхватния доход по метода на ефективния лихвен процент. Приходите от лихви включват лихвите по банкови депозити. Разходите за лихви включват лихви и разходи по банкови заеми, дългови ценни книжа и задължения.

Данъчно облагане и изискване за дивидент

Дружеството е учредено съгласно ЗДСИЦ и е освободено от облагане с български корпоративен данък върху печалбата, при условие че разпределя в полза на акционерите 90% от печалбата си за годината или 90% от финансовия си резултат, ако той е по-малък от печалбата за годината. Съобразявайки се с изискването на ЗДСИЦ, Дружеството начислява изискуемия дивидент в края на всяка финансова година и признава този дивидент като задължение към датата на отчета за финансовото състояние, отговаряйки на изискването за текущо задължение, съгласно МСС 37.

3 Приходи от наем

Имот Загора се състои от две търговски сгради, които са изцяло отдадени на лизинг. По-голямата от двете сгради е отдадена на лизинг на две свързани лица, АИКО Мулти Концепт ЕООД („АИКО“) и Моббо ЕООД („Моббо“), с един договор за оперативен лизинг, който не може да бъде прекратен и изтича през Март 2019г. Договорът за лизинг е гарантиран от АИКО и Моббо с банкови гаранции за определен брой месечни наема и поръчителство от собственика на АИКО и Моббо. През 2012г. (след промяната през Февруари 2010г.) договорът за лизинг е изменен, като 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 АИКО и Моббо надхвърли определена стойност. Тези промени отразяват ефекта от икономическата криза, но същевременно предоставят и потенциална възможност, когато икономиката се върне към растеж. В резултат на промените, в бъдеще Дружеството очаква да получава приблизително същите приходи от наем от АИКО и Моббо като тези през 2012г.

Втората сграда е отдадена на лизинг на Меркатор - Б ЕООД с договор за оперативен лизинг, който не може да бъде прекратен и изтича през Юли 2024г. Договорът за лизинг е гарантиран с банкова гаранция за определен брой месечни наема и поръчителство от Poslovni sistem Mercator d.d., Slovenia, дружество-майка за Меркатор – Б ЕООД.

През Декември 2012г. един от наемателите на имот на Дружеството поиска да обсъди възможности за предсрочно прекратяване на договора му за лизинг. Въз основа на съществуващия договор за

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

лизинг и всички споразумения към него все още не може да се определи какви биха били конкретните финансови измерения и точната дата на евентуалното прекратяване на този договор за лизинг, тъй като те зависят от изпълнението на множество условия от страна на наемателя. При евентуално прекратяване на договора за лизинг, Ръководството очаква Дружеството да получи обезщетение в справедлив размер, така че прекратяването на договора за лизинг да не повлияе съществено негативно на финансовото състояние на Дружеството.

4 Оперативни разходи

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Професионални услуги	225	259
Възнаграждения на членовете на Съвета на директорите	17	17
Общи и административни разходи	<u>12</u>	<u>18</u>
Общо	<u>254</u>	<u>294</u>

5 Инвестиционни имоти (нетно)

Към 31 Декември 2012г. и 2011г., Дружеството притежава пет имота:

- „Имот Явор“ - към 31 Декември 2012г. представлява земя с площ 14,724 кв.м. (съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри) и сгради, намиращ се в гр. Варна, ул. „Орех“ № 2. Имотът беше заложен в полза на Българо-Американска Кредитна Банка АД („БАКБ“) по договор за кредитна линия (Пояснение 8). През Декември 2011г. кредитната линия падежира и през Февруари 2012г. залогът беше заличен. През Февруари 2012г. имотът е заложен в полза на Креди Агрикол България ЕАД (предишно наименование Емпорика Банк – България ЕАД) в качеството ѝ на банка-довереник на облигационерите за обезпечаване на Втората емисия облигации (Пояснение 9).

- „Имот Загора“ - към 31 Декември 2012г. представлява земя с площ 22,768 кв.м. (съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри) с две търговски сгради, намиращ се в гр. Стара Загора, бул. „Св. Патриарх Евтимий“ № 50. Сградите са изцяло отдадени на лизинг, както е изложено в Пояснение 3. Имотът е заложен в полза на Райфайзенбанк България по договор за заем (Пояснение 8).

- „Имот Герена“ – към 31 Декември 2012г. представлява земя с площ 25,036.9 кв.м. (съгласно скица), намиращ се в гр. София, на пресечката на бул. „Владимир Вазов“ и ул. „Витиня“. През Декември 2012г. имотът е заложен в полза на Креди Агрикол България ЕАД (предишно наименование Емпорика Банк – България ЕАД) в качеството ѝ на банка-довереник на облигационерите за обезпечаване на Втората емисия облигации (Пояснение 9).

- „Имот София Ринг“ – към 31 Декември 2012г. представлява земя с площ 131,284 кв.м. (съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри), намиращ се в гр. София, Околовръстен път – до разклона за Ботевградско шосе. Имотът беше заложен в полза на Обединена Българска Банка АД в качеството ѝ на банка-довереник на облигационерите за обезпечаване на Първата емисия облигации. През Февруари 2012г. имотът е заложен в полза на Креди Агрикол България ЕАД (предишно наименование Емпорика Банк – България ЕАД) в качеството ѝ на банка-довереник на облигационерите за обезпечаване на Втората емисия облигации. През Март 2012г. залогът в полза на Обединена Българска Банка АД беше заличен (Пояснение 9).

И АР ДЖИ Капитал – 3 АДСИЦ
 ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
 КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2012г.

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

- „Имот Бургас Ритейл” - към 31 Декември 2012г. представлява земя с площ 24,959 кв.м. (съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри), намиращ се гр. Бургас, между бул. „Тодор Александров” и пристанище Бургас. През Февруари 2012г. имотът е заложен в полза на Креди Агрикол България ЕАД (предишно наименование Емпорики Банк – България ЕАД) в качеството ѝ на банка-довереник на облигационерите за обезпечаване на Втората емисия облигации (Пояснение 9).

	Инвестиционни имоти в процес на разработване	Инвестиционни имоти, генериращи приходи от наем		Общо Земя и сгради
		Земя	Сгради	
<i>Отчетна стойност</i>				
31 Декември 2010г.	34,858	3,856	17,496	56,210
Придобити	2	-	-	2
31 Декември 2011г.	34,860	3,856	17,496	56,212
31 Декември 2012г.	34,860	3,856	17,496	56,212
<i>Натрупана амортизация</i>				
31 Декември 2010г.	-	-	1,177	1,177
Разходи за амортизация през 2011г.	-	-	700	700
31 Декември 2011г.	-	-	1,877	1,877
Разходи за амортизация през 2012г.	-	-	699	699
31 Декември 2012г.	-	-	2,576	2,576
<i>Балансова стойност</i>				
31 Декември 2012г.	34,860	3,856	14,920	53,636
31 Декември 2011г.	34,860	3,856	15,619	54,335
31 Декември 2010г.	34,858	3,856	16,319	55,033

Справедливата стойност на инвестиционните имоти на база на резултата от изискваната годишна оценка (изготвена от независим оценител, който притежава призната и подходяща професионална квалификация) към 31 Декември 2012г. и 2011г. е съответно 73,053 лева и 75,224 лева.

През Септември 2012г. Дружеството подписа предварителен договор с компания за недвижими имоти за продажба на имот Герена. Финализирането на сделката зависеше от провеждания от купувача финансово-правен анализ, както и от изпълнението на условия, заложи в договора, от страна на купувача и продавача.

След 31 Декември 2012г., имот Герена беше продаден.

И АР ДЖИ Капитал – 3 АДСИЦ
 ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
 КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2012г.

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

6 Други активи

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Вземане по банкова лихва	8	-
Разсрочено брокерско възнаграждение и други разходи за бъдещи периоди	<u>343</u>	<u>274</u>
Общо	<u><u>351</u></u>	<u><u>274</u></u>

7 Други задължения

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Задължение за ДДС	3	9
Приходи от наем за бъдещи периоди	151	70
Други	42	21
Дължима такса за управление на активи (Пояснение 12)	<u>277</u>	<u>277</u>
Общо	<u><u>473</u></u>	<u><u>377</u></u>

8 Банкови заеми

Таблицата по-долу представя падежите на банковите заеми на Дружеството по години:

	<u>2013</u>	<u>2014</u>	<u>Общо</u>
Райфайзенбанк България	<u>681</u>	<u>15,036</u>	<u>15,717</u>

Райфайзенбанк България

На 29 Май 2008г. (впоследствие изменен и допълнен) Дружеството и Райфайзенбанк България сключиха договор за заем с плаваща лихва (3 месечен EURIBOR + 2.5%, намалена на 3 месечен EURIBOR + 2% от 21 Август 2009г.), съгласно който Дружеството може да усвои до 9.5 милиона евро (включително капитализирана лихва) за финансиране на разработването на имот Загора. Плащания по главницата са дължими месечно от Юни 2009г. до 25 Ноември 2014г., съгласно погасителен план. Дружеството е заложило имот Загора, заедно с всички бъдещи подобрения и свързания с него бъдещ приход от наем, както и салдата по определени банкови сметки. В допълнение договорът за заем изисква БАИФ да притежават не по-малко от 26% (46.7% към момента) от общия акционерен капитал на Дружеството до пълното погасяване на всички дължими суми по заема. Неизплатената част от главницата, нетно от разсрочените разходи по сделката, към 31 Декември 2012г. и 2011г. е съответно 8.04 милиона евро (15,717 лева) и 8.38 милиона евро (16,398 лева). Справедливата стойност на заема се доближава до неговата балансова стойност.

БАКБ (падежирал през 2011г.)

На 18 Декември 2008г. (впоследствие изменен и допълнен) Дружеството и БАКБ сключиха договор за кредитна линия с плаваща лихва (1 месечен EURIBOR + 5.5%), съгласно който Дружеството можеше да усвои до 1 милион евро за оперативни нужди. Дружеството беше заложило имот Явор. Кредитната линия падежира през Декември 2011г. и през Февруари 2012г. залогът беше заличен.

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

9 Дългови ценни книжа

Първа емисия облигации

През Март 2009г. Дружеството издаде обезпечени облигации с фиксиран лихвен процент (10%) на обща стойност 6.514 милиона евро със срок за погасяване 36 месеца. Лихвените плащания бяха дължими на тримесечие до 12 Март 2012г. Плащането на главницата беше дължимо на датата на последното лихвено плащане. Тази емисията облигации беше обезпечена с ипотека върху имот София Ринг и залог на банкова сметка, по която щяха да постъпят средства от евентуална бъдеща продажба на имот София Ринг. Обединена Българска Банка АД беше банка-довереник на облигационерите по тази емисия. Тази емисията облигации беше регистрирана за вторична търговия на Българската Фондова Борса („БФБ“) под борсов код 5ERA. Неизплатената част от главницата, нетно от разсрочените разходи по сделката, към 31 Декември 2011г. беше 6.51 милиона евро (12,727 лева). Първата емисия облигации беше погасена на падежа през Март 2012г. с постъпленията от Втората емисия облигации.

Втора емисия облигации

През 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. Тази емисията облигации е обезпечена с ипотеки върху имот София Ринг, имот Явор, имот Бургас Ритейл, имот Герена и залог на банкова сметка, по която ще постъпят средства от евентуална бъдеща продажба на ипотекираните имоти. Креди Агрикол България ЕАД (предишно наименование Емпорики Банк – България ЕАД) е банка-довереник на облигационерите по тази емисия. Дружеството използва постъпленията от тази емисия за погасяване на Първата емисия облигации. Тази емисията облигации е регистрирана за вторична търговия на БФБ под борсов код 5ERB. Неизплатената част от главницата, нетно от разсрочените разходи по сделката, към 31 Декември 2012г. е 6.64 милиона евро (12,981 лева), а задълженията за лихви са 0.61 милиона евро (1,202 лева). След 31 Декември 2012г., с постъпленията от продажбата на имот Герена, Дружеството погаси предсрочно част от тази емисия облигации.

10 Основен капитал

След получаване на лиценз за дружество със специална инвестиционна цел, И АР ДЖИ е задължено да увеличи капитала си с най-малко 30% чрез публично предлагане на нови акции. На 25 Април 2007г. Дружеството получи лиценза си и впоследствие увеличи капитала си с 50% в законово определения срок.

През Февруари 2012г., в съответствие с решението на акционерите, взето на извънредното ОСА през Септември 2011г., капиталът на Дружеството беше намален от 21,000 лева, разпределен в 2,100,000 обикновени акции с номинал 10 лева на акция, на 2,100 лева, разпределен в 2,100,000 обикновени акции с номинал 1 лев на акция.

БАИФ притежава 46.7% от акциите и допълнително 6.7% чрез дружество, изцяло собственост на БАИФ. БАИФ е американска корпорация, основана съгласно Закона за подпомагане на демокрацията в Източна Европа от 1989г., с цел развитие и подкрепа на частния сектор в България.

И АР ДЖИ Капитал – З АДСИЦ
ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2012г.

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

Останалите акции са собственост на други дружества и физически лица.

Акциите на Дружеството се търгуват на БФБ под борсов код 5ER.

11 Доходи на акция

Доходите на акция се изчисляват като се раздели печалбата или загубата за годината, подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции, на средно претегления брой на държаните обикновени акции за периода. Дружеството няма акции с намалена стойност и следователно доходите на акция – основни и с намалена стойност са равни. Средно претегленият брой на държаните обикновени акции, използвани в изчисленията за 2012г. и 2011г. е 2,100,000.

12 Сделки със свързани лица

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 или ако е под съвместен контрол. Дружеството е сключвало сделки със свързани лица, извършвайки обичайната си търговска дейност.

Задълженията и вземанията по сделки със свързани лица и съответните разходи и приходи към 31 Декември 2012г. и 2011г., съответно са както следва:

<u>Свързани лица</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Задължение за такса управление на активи към СКА	277	277
Такса за обслужващо дружество - СКА	67	65
Признат разход за брокерско възнаграждение, платено на СКА през 2009г.	36	36
Възнаграждения на членовете на Съвета на директорите - Средец Ентърпрайс ЕООД	6	6
Възнаграждения на членовете на Съвета на директорите – Българиън-Америкън Пропърти Мениджмънт ЕООД	5	5

13 Фактори за финансовия риск

Дейността на Дружеството е изложена на различни финансови рискове: кредитен риск, лихвен риск, ликвиден риск и пазарен риск (включително валутен и ценови риск).

Кредитен риск

Дружеството е изложено на кредитен риск във връзка с инвестиционната си дейност. Кредитният риск се определя като риск от възникване на невъзможност контрагент да заплати изцяло дължимите към Дружеството суми на датата на падежа. И АР ДЖИ ограничава кредитния риск чрез сключване на договори с клиенти с добра кредитна история и чрез изискване и осигуряване на банкови гаранции и/или гаранции от дружеството-майка на наемателя за точно и навременно изпълнение по договорите за наем.

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

Лихвен риск

Лихвеният риск е свързан с потенциалния неблагоприятен ефект от колебанията в лихвените проценти върху печалбата за годината и собствения капитал на Дружеството. Политика на Дружеството е да намалява лихвения риск чрез сключване на лихвени суап споразумения. Това намалява значително лихвения риск като цяло. При повишение/намаление с 0.5% за следващите 12 месеца на лихвения процент по заема от Райфайзенбанк България (Пояснение 8), разходите за лихви на годишна база биха се увеличили/намалили и съответно печалбата за годината би се намалила/увеличила с приблизително 0.04 милиона евро (77 лева).

Ликвиден риск

Ликвидният риск е свързан с вероятността Дружеството да не разполага с достатъчно парични средства, за да изпълни задълженията си в резултат на несъответствие между входящите и изходящи парични потоци. Основният ликвиден риск за Дружеството е свързан със зависимостта от събиране на постъпленията от наеми с цел обслужване на задълженията си по банковите заеми. Политика на Дружеството е във всеки един момент да поддържа положителен баланс между входящите парични потоци от наемите и изходящите парични потоци по банковите заеми.

Пазарен риск

Валутен риск

Дружеството е изложено на влиянието на колебанията на валутните курсове върху финансовите му позиции и парични потоци. Вземанията за наеми, получените банкови заеми, дългови ценни книжа, както и значителна част от разходите за лихви и оперативните разходи са деноминирани в евро. Дружеството не поддържа позиции в други валути освен в евро и лева. Валутният курс лев/евро е фиксиран на 1.95583 лева за 1 евро в съответствие с правилата на валутния борд.

Ценови риск

Дружеството е изложено на риск от промяна на цените на недвижимите имоти и наемите. Рискът се повиши значително в резултат от глобалната финансова криза, която ограничи кредитоспособността в световен мащаб и повлия негативно върху цените на недвижимите имоти и наемите. Кризата засегна България и местния пазар на недвижими имоти през втората половина на 2008г. и се очаква да продължи и през 2013г. Политика на Дружеството е да намалява ценовия риск чрез инвестиране само в имоти с високо качество и отдаването им под наем на първокласни наематели при благоприятни условия и гаранции.

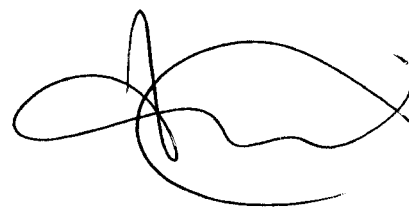
Предложение на Съвета на директорите на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3” АДСИЦ за решение по т. 2 от дневния ред на редовното Общо събрание на акционерите, насрочено за 28 май 2013г.

По т.2 от дневния ред:

Отчет за дейността на Директора за връзки с инвеститорите през 2012 г.

Проект за решение: „ОСА приема Отчета за дейността на Директора за връзки с инвеститорите през 2012г.“;

Приложени материали: 1. Отчет за дейността на Директора за връзки с инвеститорите през 2012 година.

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 „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3” АД СИЦ пред редовното Общо събрание на акционерите на Дружеството, насрочено за 28 май 2013 година

През изминалата 2012 година по-важните събития, свързани с дейността на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3” АД СИЦ, са следните:

1. На 23.01.2012г. се проведе извънредно Общо събрание на акционерите, на което беше взето решение Дружество да емитира втора по ред емисия обезпечен облигационен заем, лихвата по който да бъде изплатена еднократно на падежа. Заемът беше издаден на 21.02.2012г., като за неговото обезпечаване, в полза на Банката-довереник на облигационерите, бяха ипотекирани имоти на Дружество, находящи се в София, Варна и Бургас. По-късно през годината Комисия за финансов надзор одобри проспекта за публично предлагане на ценни книжа за така издадената емисия облигации, след което емисията беше допусната до търговия на Българска фондова борса, където се търгува и към настоящия момент.
2. На 09.02.2012г. в Търговския регистър, воден от Агенция по вписванията, беше вписано намаляването на капитала на Дружеството от 21 000 000 лева на 2 100 000 лева.
3. На 18.05.2012г. година се проведе редовно годишно Общо събрание на акционерите на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3” АД СИЦ, на което се приеха отчетите във връзка с дейността на Дружеството през 2011 година;
4. На 05.09.2012 година „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3” АД СИЦ сключи предварителен договор за покупко-продажба на три урегулирани поземлени имота, находящи се в град София, местността Левски Артерията Надлеза „Чавдар- Враждебна”, като окончателен договор за имотите беше сключен през февруари месец тази година. Продажната цена на имотите е в размер на 4 506 642 евро, без ДДС.

С оглед на тези по-важни събития, свързани с дейността на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3” АД СИЦ през изминалата 2012 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” АД СИЦ е свързано с изпращане в законоустановените срокове на поканата и материалите за свикване на Общо събрание на акционерите.

Всяка покана за свикване на Общо събрание на акционерите на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3” АД СИЦ, заедно с материалите, свързани с дневния ред, беше изпращана в законоустановения срок до Комисията за финансов надзор, до “Българска фондова борса – София” АД и до обществеността. Поканите бяха обявявани своевременно в Търговския регистър, воден от Агенция по вписванията.

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” АД СИЦ.

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

През 2012 година Общото събрание на акционерите проведе две заседания. Съветът на директорите на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3” АД СИЦ 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” АД СИЦ. 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 предоставиха 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).

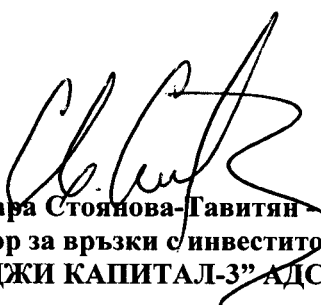
3. Третото направление на работата ми като Директор за връзки с инвеститорите в Дружеството е свързано със задълженията за разкриване на информация от „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3” АДСИЦ пред Комисията за финансов надзор, “Българска фондова борса – София” АД, обществеността и други лица/органи.

През изминалата 2012 година Директорът за връзки с инвеститорите и членовете на Съвета на директорите сме положили 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 на обществеността и на “Българска фондова борса – София” АД, а в случаите, предвидени в закона – и на други органи/лица.

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 2012 година Директорът за връзки с инвеститорите и членовете на Съвета на директорите положихме необходимите усилия да предоставим 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:

- Уведомихме в срок нашите акционери за свикването на Общо събрание на акционерите;
- Предоставихме на обществеността всяка информация, която съгласно действащото българско законодателство трябваше да бъде разкрита от „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3” АДСИЦ;
- Проведохме разговори/срещи с лица, проявили конкретен интерес към дейността на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3” АДСИЦ.


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

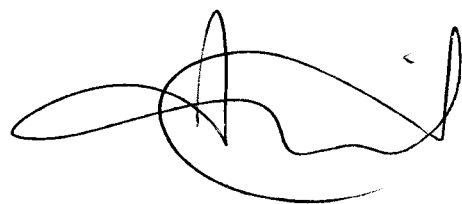
Предложение на Съвета на директорите на "И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3" АДСИЦ за решение по т. 3 от дневния ред на редовното Общо събрание на акционерите, насрочено за 28 май 2013г.

По т.3 от дневния ред:

Обсъждане на Доклада на регистрирания одитор за извършения одит на Годишния финансов отчет на Дружеството за 2012г.

Предложение за решение: „ОСА приема Доклада на регистрирания одитор за извършения одит на Годишния финансов отчет на Дружеството за 2012г.“

Приложени материали: 1. Независим одиторски доклад

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

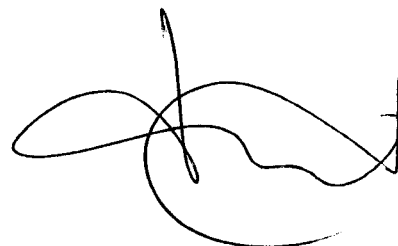
Предложение на Съвета на директорите на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3” АДСИЦ за решение по т. 4 от дневния ред на редовното Общо събрание на акционерите, насрочено за 28 май 2013г.

По т.4 от дневния ред:

Обсъждане и одобряване на одитирания Годишен финансов отчет на Дружеството за 2012г.

Предложение за решение: „ОСА одобрява одитирания Годишен финансов отчет на Дружеството за 2012г.”

Приложени материали: Одитиран Годишен финансов отчет на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3” АДСИЦ за 2012 г.

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

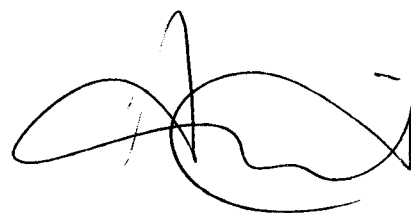
Предложение на Съвета на директорите на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3” АДСИЦ за решение по т. 5 от дневния ред на редовното Общо събрание на акционерите, насрочено за 28 май 2013г.

По т.5 от дневния ред:

Годишен отчет за дейността на Одитния комитет през 2012г.

Проект за решение: ОСА приема годишния отчет за дейността на Одитния комитет през 2012г.;

Приложени материали: Отчет за дейността на Одитния комитет на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3” АДСИЦ през 2012 г.

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

**Отчет за дейността на Одитния комитет на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 3” АДСИЦ
 („Дружеството” или “И АР ДЖИ”) през 2012 година пред редовното годишно Общо
 събрание на акционерите**

29 март 2013г.

I. Обща информация

Одитният комитет на И АР ДЖИ е създаден на основание на изискванията на Закона за независимия финансов одит. Основната функция на Одитния комитет на И АР ДЖИ е да защитава интересите на съществуващи и потенциални инвеститори чрез ефективно и информирано наблюдение на качеството на финансовата отчетност и ефективността на системите за вътрешен контрол в И АР ДЖИ.

Одитният комитет на И АР ДЖИ е избран на редовното годишно Общо събрание на акционерите („ОСА”), проведено през м. май 2009г. Съгласно чл. 40ж, ал. 1 от Закона за независимия финансов одит, ОСА избра за членове на Одитния комитет членовете на Съвета на директорите („СД”) на Дружеството. На проведеното през м. май 2010г. ОСА бяха приети промени в състава и мандата на Одитния комитет, в резултат на приети промени в състава на СД на Дружеството. ОСА взе решение функциите на Одитния комитет да се осъществяват от новоизбраните членове на СД Анна Цанкова - Бонева – представител по чл. 234, ал. 1 от ТЗ на члена на СД „Бългериън-американ пропърти мениджмънт” ЕООД, Йордан Чомпалов, Даниела Ханджиева - представител по чл. 234, ал. 1 от ТЗ на члена на СД „Средец Ентърпрайс” ЕООД и определи техния мандат до 31.12.2015г. За председател беше избрана г-жа Даниела Ханджиева.

II. Дейност на Одитния комитет през 2012г.

Настоящият отчет представя работата, наблюденията и заключенията на Одитния комитет от избирането му до момента на изготвяне на отчета.

Одитният комитет потвърждава пред годишното Общо събрание на акционерите на И АР ДЖИ, че през 2012г. е функционирал в съответствие с приетите Правила за дейността на Одитния комитет и изискванията на Закона за независимия финансов одит.

През 2012г. Одитният комитет изпълняваше следните функции:

- Наблюдение на качеството на счетоводните политики, вярното и честно представяне на финансовите отчети и оповестяванията, изготвяни от И АР ДЖИ;
- Наблюдение на процесите по финансовото отчитане в И АР ДЖИ;
- Наблюдение на дейността и независимостта и обективността на независимия финансов одит на И АР ДЖИ;
- Наблюдение на ефективността на системите за вътрешен контрол в И АР ДЖИ;
- Наблюдение на ефективността на системите за управление на рисковете в И АР ДЖИ;
- Наблюдение на системите за регулативен контрол, корпоративно управление и съответствието с правната рамка

Както и през предходните години, така и през 2012г. Одитният комитет направи преглед на тримесечните финансовите отчети на И АР ДЖИ, както и на годишния финансов отчет за 2011г., вземайки под внимание счетоводната политика, системите за вътрешен контрол и качеството на оповестяванията. Изготвените финансови отчети са в съответствие с изискванията на Международните стандарти за финансово отчитане (“МСФО”), издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти и разясненията за тяхното прилагане, издадени от Комитета за разяснение на МСФО, приети от Комисията на Европейския съюз и приложими в Република България. Те са разбираеми, надеждни и отразяват особеностите на осъществяваната от Дружеството дейност по секюритизация на недвижими имоти по смисъла на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. Финансовите отчети са представяни в

Комисията за финансов надзор, в банка-довереник, в банка-кредитор на Дружеството, както и на регулирания пазар и на обществеността в законоустановените срокове.

През годината Одитният комитет направи преглед на декларациите от регистрирания одитор, потвърждаващи неговата независимост и обективност. Одитният комитет също така наблюдаваше дейността и независимостта на регистрирания одитор, като направи преглед на обхвата и цените за независимия финансов одит, начина на избирането му, неговата независимост и вътрешни системи за качество.

Одитният комитет наблюдаваше начина, по който И АР ДЖИ оценява контролната си среда, процеса на управление на рисковете и начина, по който се управляват съществените бизнес рискове. Като част от дейността си по наблюдение на ефективността на системите за управление на рисковете в И АР ДЖИ, Одитният комитет изискваше информация за начина, по който са организирани и функционират системите за управление на рисковете и съответните контроли, както и мерките, прилагани от И АР ДЖИ за предотвратяване на измами, за осигуряване на непрекъсваемост на процесите и други.

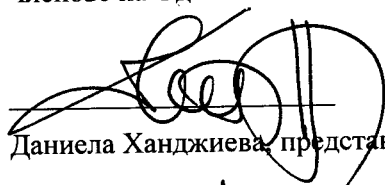
Одитният комитет също така наблюдаваше и начина, по който ръководството подsigурява съответствие с изискванията на закона и стандартите за финансова отчетност, както и изпълнението на препоръки, отправени от регулаторните органи.

Освен гореизброените въпроси, дневния ред на заседанията на Одитния комитет включваше и срещи с ръководството на И АР ДЖИ, както и със специалисти, наети от Сердика Кепитъл Адвайзърс - чуждестанно юридическо лице с място на стопанска дейност в Република България, обслужващо дружество за И АР ДЖИ, по специфични въпроси по системите за вътрешен контрол и управление на рисковете. През 2011г. председателят на Одитния комитет проведе и индивидуални срещи с регистрирания одитор.

III. Заключение

Одитният комитет потвърждава, че за календарната 2012г. не са установени слабости или нередности, които да повлияят върху честното и вярно представяне на дейността на И АР ДЖИ, включително и на счетоводното отразяване на финансовите резултати от тази дейност. В допълнение, с дейността си Одитният комитет насърчава непрекъснатото спазването на правилата и процедурите, правната рамка и етичните норми.

Членове на Одитния комитет на И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3 АДСИЦ:



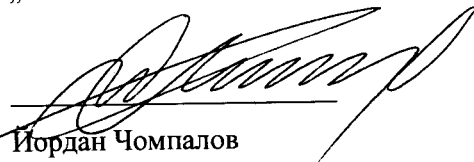
Даниела Ханджиева, представител на "СРЕДЕЦ ЕНТЪРПРАЙС" ЕООД –

Председател



Анна Цанкова – Бонева, представител на

„БЪЛГЕРИЪН-АМЕРИКЪН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ“ ЕООД



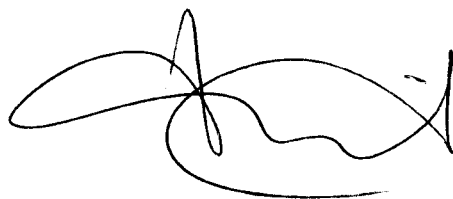
Йордан Чомпалов

Предложение на Съвета на директорите на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3” АДСИЦ за решение по т. 6 от дневния ред на редовното Общо събрание на акционерите, насрочено за 28 май 2013г.

По т.6 от дневния ред:

Освобождаване от отговорност на членовете на Съвета на Директорите за дейността им през 2012г.

Предложение за решение: “ОСА освобождава от отговорност всички членове на Съвета на директорите за дейността им през 2012г.”.

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a final vertical stroke, positioned to the right of the page number.

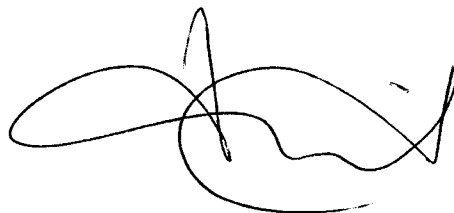
Предложение на Съвета на директорите на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3” АДСИЦ за решение по т. 7 от дневния ред на редовното Общо събрание на акционерите, насрочено за 28 май 2013г.

По т.7 от дневния ред:

Потвърждаване на промяна на представителя по чл.234 от ТЗ на „Средец Ентърпрайс” ЕООД – член на Съвета на Директорите на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3” АДСИЦ и даване на съгласие по чл.237, ал.4, изр. последно от ТЗ;

Предложение за решение: ОСА потвърждава промяната на представителя по чл. чл.234 от ТЗ на „Средец Ентърпрайс” ЕООД – член на Съвета на Директорите на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3” АДСИЦ, като новият представител е Костадин Тодоров Петков и на основание чл.237, ал.4, изр. последно от ТЗ, ОСА изрично се съгласява, че представителят по чл.234, ал.1 от ТЗ на члена на Съвета на Директорите „Средец Ентърпрайс” ЕООД – Костадин Тодоров Петков има право от свое име или като упълномощен представител от името на други дружества да извършва всякаква дейност и търговски сделки с недвижими имоти;

Предложението за решение по тази точка от дневния ред е във връзка с участието на г-н Костадин Тодоров в управлението на ММТТ Петков Инженеринг ЕООД ЕИК:175292726, Балкански иновационен център ООД, ЕИК:201493523 и Риджънт Кепитал АД ЕИК:175382383.

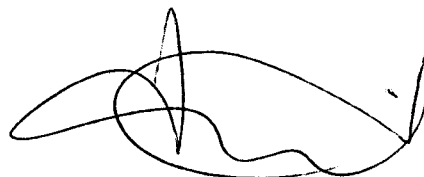


Предложение на Съвета на директорите на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3” АДСИЦ за решение по т. 8 от дневния ред на редовното Общо събрание на акционерите, насрочено за 28 май 2013г.

По т.8 от дневния ред:

Приемане на промени в състава на Одитния комитет. Избор на председател на Одитния комитет;

Предложение за решение: Общото събрание на акционерите потвърждава, че функциите на Одитния комитет се осъществяват от членовете /респективно представителите на членовете/ на Съвета на Директорите на И АР ДЖИ КАПИТАЛ -3 АДСИЦ, като в резултат на извършена промяна на представителя по чл.234 от ТЗ на „Средец Ентърпрайс” ЕООД, членовете на Одитния Комитет са както следва: Анна Петрова Цанкова Бонева – представител по чл.234, ал.1 от ТЗ на члена на Съвета на Директорите „Бългериън – Америкън Пропърти Мениджмънт” ЕООД, ЕИК:831827511, Йордан Николов Чомпалов, Костадин Тодоров Петков, представител по чл.234, ал.1 от ТЗ на члена на Съвета на Директорите „Средец Ентърпрайс” ЕООД, ЕИК:130945813. ОСА избира за председател на Одитния Комитет Костадин Тодоров Петков.



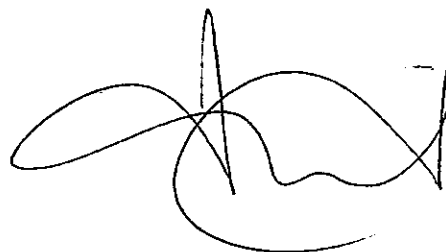
Предложение на Съвета на директорите на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 3” АДСИЦ за решение по т. 9 от дневния ред на редовното Общо събрание на акционерите, насрочено за 28 май 2013г.

По т.9 от дневния ред:

Избор на регистриран одитор на дружеството за 2013г.

Постъпило е следното предложение от Одитния Комитет: „Делойт Одит” ООД (гр. София) да бъде избрано за специализирано одиторско предприятие, което да провери и завери Годишния финансов отчет на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3” АДСИЦ за 2013г.

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 2013 година.

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

Предложение на Съвета на директорите на "И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 3" АД СИЦ за решение по т. 10 от дневния ред на редовното Общо събрание на акционерите, насрочено за 28 май 2013г.

По т.10 от дневния ред:

Вземане на решение за изменения в Устава на "И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 3" АД СИЦ

С решение № 604-ДСИЦ/12.06.2012г., Комисия за финансов надзор е одобрила промени в Устава на Дружеството, приети на проведено на 18.05.2012г. Общо събрание на акционерите. В придружителното писмо към това решение Комисията за финансов надзор дава указания на Дружеството и препоръчва редакцията на чл.66, ал.1, т.2, букви „а“ „б“ от Устава да бъде съответна променена, така че да не се предполага алтернативно приложение на буква „а“, която предвижда, че Дружеството се прекратява на основанията, предвидени в този Устав и буква „б“, която предвижда, че Дружеството се прекратява на основанията предвидени в проспекта за издаване на ценни книжа. За да бъде избегнато такова алтернативно приложение следва да се направи обединяване на тези точки в една обща точка, която да предвижда, че *Дружеството се прекратява на основанията, предвидени в този Устав и на основанията предвидени в проспекта за издаване на ценни книжа.* Във връзка гореизложеното Съветът на Директорите предлага на Общо събрание на акционерите на "И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3" АД СИЦ да гласува за промени в Устава на Дружеството, както следва:

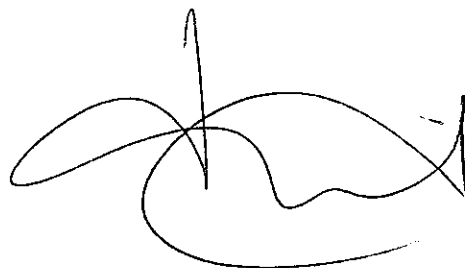
Предложение за решение: "Общото събрание на акционерите приема следните изменения в Устава на "И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 3" АД СИЦ:

Член 66 „Прекратяване“ се изменя и придобива следната редакция:

Прекратяване
Член 66

(1) Дружеството се прекратява:

1. с изтичане на срока на съществуване на Дружеството съгласно чл.3 от този Устав;
2. по решение на **Общото събрание:**
 - a. на основанията, предвидени в този Устав и на основанията предвидени в проспекта за издаване на ценни книжа;
 - b. при продажба на всички недвижими имоти, собственост на Дружеството;
 - c. при мотивирано предложение направено от Съвета на директорите на Дружеството и/или Обслужващото дружество на Дружеството, както и при мотивирано предложение на акционери притежаващи повече от 25 % от капитала на Дружеството;
3. при обявяването му в несъстоятелност;
4. при отнемане на лицензията за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел от КФН;
5. с решение на съда в предвидените от закона случаи;
6. в другите, предвидени в закона случаи.

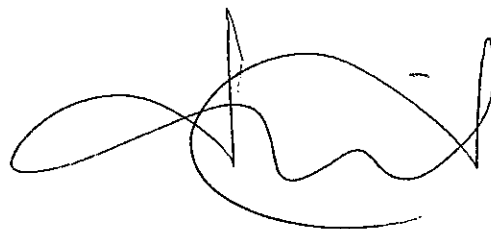


Предложение на Съвета на директорите на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 3“ АДСИЦ за решение по т. 11 от дневния ред на редовното Общо събрание на акционерите, насрочено за 28 май 2013г.

По т.11 от дневния ред:

Потвърждаване тълкуването на термина „продажна цена“, използван в чл. 26, ал. 2 от Договора за извършване на дейности като обслужващо дружество, сключен между “И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 3” АДСИЦ и “СЕРДИКА КЕПИТЪЛ АДВАЙЗЪРС” на 14.07.2006г.

Предложение за решение: ОСА потвърждава, че за целите на чл. 26, ал. 2 от Договора „продажна цена“ означава и винаги е означавало „продажната цена за недвижимия имот съгласно нотариалния акт за покупко-продажба, намалена с разходите на Възложителя, директно свързани с продажбата, включително, но не само, разходи за възнаграждение за брокерски услуги, разходи, свързани с подготовката на имота за продажба, разходи във връзка с прехвърлянето на имота и др.“.

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