

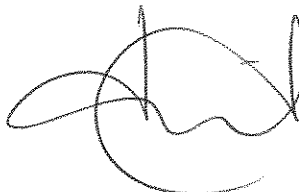
Предложение на Съвета на директорите на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3” АДСИЦ за решение по т. 1 от дневния ред на редовното Общо събрание на акционерите, насрочено за 27 май 2015г.

По т.1 от дневния ред:

Годишен доклад на Съвета на Директорите за дейността на дружеството през 2014г.

Предложение за решение: „ОСА приема Годишния доклад на Съвета на Директорите за дейността на дружеството през 2014г.“

Приложени материали: 1. Годишен доклад на Съвета на Директорите за дейността на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3” АДСИЦ за 2014г.

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

И АР ДЖИ КАПИТАЛ - З АДСИЦ

**ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ,
ИЗГОТВЕНИ В СЪОТВЕТСТВИЕ С
МЕЖДУНАРОДНИТЕ СТАНДАРТИ
ЗА ФИНАНСОВО ОТЧИТАНЕ
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2014г.**

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

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

ЗА 2014

ГОДИШЕН ДОКЛАД НА РЪКОВОДСТВОТО ЗА ДЕЙНОСТТА НА АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 3 ЗА 2014г.

6 Март 2015г.

"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 собствени проекти (три към датата на настоящия доклад) в София, Варна, Бургас и Стара Загора (продаден през 2014г.) 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.

Изложението по-долу съдържа най-важното във връзка с дейността през 2014г.

На проволото се през Май 2014г. Редовно Годишно Общо Събрание на Акционерите на И Ар Джи – 3 („ГОСА"), членовете на Съвета на директорите на Дружеството бяха преизбрани с мандат от 5 години.

На проволото се през Декември 2014г. Извънредно Общо Събрание на Акционерите на И Ар Джи – 3 („ИОСА"), Средец Ентърпрайс ЕООД и Българийн-Америкън Пропърти Мениджмънт ЕООД („БАПМ") бяха освободени като членове на Съвета на директорите на Дружеството, а Анна Бонева и Костадин Петков бяха избрани за нови членове на Съвета на директорите с мандат от 5 години.

През 2014г. Дружеството продаде проекта си в Стара Загора - имот Загора, като с основната част от постъпленията от продажба предплати изцяло банковия заем, използван за финансиране изграждането на имот Загора. Дружеството използва част от постъпленията от продажба за частично предплащане на Втората емисия облигации както и лихвата по предплатената главница.

В изпълнение на решения на Общото Събрание на Облигационерите по Втората емисия облигации, издадена от И Ар Джи – 3, през 2014г.:

- ТБ Виктория ЕАД (предишно наименование Креди Агрикол България ЕАД и Емпорики Банк – България ЕАД) беше заменена от Алианц Банк България АД като банка-довереник на облигационерите по тази емисия;
- срокът на Втората емисия облигации се удължи с три години, считано от 21 Февруари 2015г.;
- обезпечението по тази емисията в частта основно покритие се промени, като за основно покритие се счита единствено ипотеката върху имот София Ринг (ипотеката е прехвърлена в полза на Алианц Банк България АД);
- минимално изискуемият обезпечителен марж по емисията да бъде във всеки един момент не по-малко от 150% от остатъчния размер на облигационната емисия, изчислен като сбор от стойността на имотите (последна оценка от лицензиран оценител) от основното покритие и сумата на паричните средства по заместващото покритие.

Изложението по-долу съдържа някои коментари относно важни аспекти от дейността на Дружеството през 2014г.:

1. Ликвидност

Към 31 Декември 2014г. Дружеството разполага с пари и парични еквиваленти на стойност 1,087 хиляди лева и други текущи активи в размер на 13 хиляди лева. Текущите пасиви са в размер на 33 хиляди лева.

На 21 Август 2014г. И Ар Джи – 3 погаси предсрочно 510 хиляди евра от Втората емисия облигации, ведно с начислената до тази дата лихва върху предплатената главница. (Забележка: Лихва по облигационния заем се дължи еднократно на падежа или на датата на предсрочно погасяване на главница, когато Дружеството следва да изплати начислената лихва върху предсрочно погасената главница). За целта Дружеството използва постъпления от продажбата на имот Загора (виж: Придобивания и продажби на недвижими имоти по-долу).

През Ноември 2014г. срокът на Втората емисия облигации се удължи с три години, считано от 21 Февруари 2015г.

На 29 Юли 2014г. Дружеството предплати целия банков заем, използван за финансиране изграждането на имот Загора. За целта Дружеството използва постъпленията от продажба на имот Загора (виж: Придобивания и продажби на недвижими имоти по-долу).

2. Капиталови ресурси

Към 31 Декември 2014г. Дружеството разполага със собствен капитал в размер на 19,758 хиляди лева. Капиталът е изцяло внесен и въпреки натрупаните загуби през 2014г., 2013г., 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. 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 от Наредба № 2 на КФН)

Относителен дял на имотите, отдадени под наем към 31 Декември 2014г.: 21.3 % като дял от балансовата стойност на имотите.

Придобивания или продажби на недвижими имоти

Към 31 Декември 2014г. Дружеството притежава три недвижими имота – „Имот Явор“, „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 2014г. 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. Коэффициентът 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 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 разгърната застроена площ до 196,926 кв.м.

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: LI – 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 разгърната застроена площ до 62,397.5 кв.м.

Придобивания и продажби на недвижими имоти през 2014г.

През 2014г. Дружеството не е придобивало нови имоти.

През Юли и Август 2014г. Дружеството продаде имот Загора - земя с площ 22,817 кв.м. (22,768 кв.м. съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри) и напълно завършен търговски комплекс с обща разгърната застроена площ от 18,530.3 (съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри), намиращ се на бул. „Патриарх Евтимий“ в Стара Загора с две сделки за 6,464 хиляди евро, нетно от разходите по продажбата (Виж: Пояснение 5 към Финансовите отчети).

Договори за наем, сключени през 2014г.

През 2014г. Дружеството не е сключвало нови договори за наем.

През Юли 2014г. с продажбата на имот Загора, договърът за наем беше прекратен без никакви плащания между страните.

Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти през 2014г.

През 2014г. И Ар Джи - 3 не е извършвало съществени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти, които притежава.

4. Оперативни резултати

Дружеството приключи 2014г. със загуба за годината в размер на 3,930 хиляди лева.

От 13,431 хиляди лева общо приходи на Дружеството за периода, нетно от разходите по продажби на имоти, 12,643 хиляди лева (94.1%) са приходи от продажбата на имот Загора, нетно от разходите по продажбата. Останалите са приходи от наем основно от имот Загора (780 хиляди лева или 5.8%) и лихви (8 хиляди лева или 0.1%).

Основните разходи за периода са преки разходи за инвестиционни имоти, генериращи приходи от наем и амортизация - 658 хиляди лева, от които 353 хиляди лева представляват разходи за амортизация на имот Загора, разходи за лихви - 990 хиляди лева оперативни разходи - 419 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 2014г. секторът на недвижимите имоти в България остана в стагнация, която вероятно ще продължи през 2015г. 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

Не са настъпили важни събития (с изключение на посочените в настоящия доклад) след датата на Финансовите отчети до датата на този доклад, които биха могли да окажат съществено влияние върху финансовото състояние и оперативните резултати на Дружеството.

7. Очаквано развитие и планове за 2015г.

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

Към 31 Декември 2014г. Дружеството има облигационен заем в размер на 2,890 хиляди евро (от общо емитиран 6,800 хиляди евро) с падеж 21 Февруари 2018г. Заемът е с купон 10.5% годишно и е обезпечен с ипотечи върху имот на Дружеството. Лихвата е дължима еднократно на падежа на заема (Виж също Раздел 1. Ликвидност по-горе).

10. Клонове

И Ар Джи – 3 не е регистрирало и няма клонове.

11. Обратнo 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 („ЗППЦК“). 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 2014г., 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 2014г., 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 2014г. 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 (хиляди лева)
31 Декември 2013г.	2,100,000	2,100
31 Декември 2014г.	2,100,000	2,100

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 публикуване на съобщението за публично предлагане на новите акции (за начало на подписката) съгласно изискванията на ЗППЦК. 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 еднократен публичен аукцион на БФБ на 5-тия работен ден след крайната дата за упражняване на правата. Всяко право, придобито на аукциона, може 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 2014г.

Акционер	Брой акции	% от капитала
Българо-Американски Инвестиционен Фонд (БАИФ)	980,000	46.67
Франк Луис Бауър	165,509	7.88
БАПМ (100% притежаван 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 събранията 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 събранията акции. Тези клаузи на устава предвиждат по-високи мнозинства от предвидените в Търговския закон.

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

През 2014г. членовете на СД са получили възнаграждение от ИАР Джи – 3 в размер на 17,000 лева (без ДДС) въз основа на решения на Общо Събрание на Акционерите, 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 7.87% от капитала към 31 Декември 2014г. 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. Доколкото е известно на Дружеството, акциите, притежавани от директорите на Дружеството не са заповорирани или блокирани. Таблицата по-долу представя информация за сделки на директорите и/или на техните представители с акции на Дружеството през 2014г.

Директор	Притежавани акции към 31 Декември 2013г.	Нетни покупки (продажби) на акции на Дружеството	Притежавани акции към 31 Декември 2014г.
БАПМ *	140,700	-	140,700
Средец Ентърпрайс ЕООД *	-	-	-
Анна Бонева *	7,500	-	7,500
Костадин Петков *	17,000	-	17,000
Йордан Чомпалов	-	-	-

*На проволото се през Декември 2014г. ИОСА, Средец Ентърпрайс ЕООД (с представител по чл. 234, ал. 1 от Търговския закон - Костадин Петков) и БАПМ (с представител по чл. 234, ал. 1 от Търговския закон - Анна Бонева) бяха освободени като членове на Съвета на директорите на Дружеството и Анна Бонева и Костадин Петков бяха избрани за членове на Съвета на директорите.

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. Не участва като директор в управлението на други дружества.

7.2. Анна Бонева (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. Костадин Петков (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:

- ММТТ Петков Инженеринг ЕООД;

7.3.3. Участва като директор/член на съвет в следните дружества:

- ММТТ Петков Инженеринг ЕООД;
- Балкански иновационен център ООД;
- Фондация „Център за икономически стратегии и конкурентоспособност“;
- Сдружение „Червени сърца“;
- Сдружение „Баскетболен клуб София“.

8. Конфликти на интереси

През 2014г. 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 преизбрани 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 1/2 от стойността на активите на Дружеството, съгласно одитиран годишен финансов отчет, и
 - (б) Банкови кредити с цел изплащане на лихви, ако кредитът е за срок не повече от 12 месеца и в размер до 20% от балансовата стойност на активите на Дружеството;
- Вземане на решения за предоставяне на обезпечения по кредитите от предходната точка, включително и в случаите, в които обезпечението надхвърля 1/2 от активите на Дружеството за текущата година, според одитирания финансов отчет на Дружеството;
- Вземане на решения за инвестиране на до 10% от капитала на Дружеството в обслужващо дружество;
- Избиране и освобождаване на изпълнителни директори;
- Вземане на решения за издаване на облигации съгласно чл. 13, ал. 3 и 4 от Устава на Дружеството.
- На база на предложение, направено от обслужващото дружество взема решения за придобиване или продажба на недвижими имоти в рамките на ограниченията, поставени от закона и Устава.

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

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

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

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

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

Доколкото е известно на Дружеството няма споразумения между Дружеството и директорите или служителите му, според които да се изплащат 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 2014г. приходите от продажби на инвестиционни имоти нетно от разходите по продажбите възлизат на 94.1% от приходите на Дружеството, нетно от разходите по продажби на имоти. Приходите от наем възлизат на 5.8% от приходите на Дружеството, нетно от разходите по продажби на имоти.

През 2014г. общата сума на разходите на Дружеството, в това число преките разходи за инвестиционни имоти, генериращи приходи от наем и амортизация, но нетно от разходите по продажби на имоти и балансовата стойност на продадените инвестиционни имоти, са в размер на 2,067 хиляди лева, от които 9.6% представляват разходи, свързани с Райфайзенбанк (България) ЕАД за лихви и разходи по банковия заем (Райфайзенбанк (България) ЕАД не е свързано с Дружеството лице), 38.3% представляват лихви и разходи по облигационния заем с падеж 21 Февруари 2018г. и 23.5% представляват разходи за обслужващото дружество (включително 9% признат разход за брокерско възнаграждение, платено през 2009г.).

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, но нетно от разходите по продажба на имоти и балансовата стойност на продадените инвестиционни имоти, към други контрагенти, освен посочените по-горе.

3. Големи сделки или сделки от съществено значение за дейността през 2014г.

Виж Придобивания и продажби на недвижими имоти през 2014г. и Договори за наем, сключени през 2014г. по-горе.

Освен посочените в тези секции сделки, Дружеството не е сключвало други от съществено значение за дейността му през 2014г.

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 2014г.

5. Необичайни събития със значително влияние върху дейността

През 2014г. 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 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 2014г. И Ар Джи – 3 има 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 2014г. Дружеството не е сключвало такива сделки.

10. Използване на средства от извършена нова емисия ценни книжа

През 2014г. Дружеството не е издавало нова емисия ценни книжа.

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. 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 2015г.* 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. Към 31 Декември 2014г., БАИФ е основният акционер, притежаващ пряко 46.7% от акциите на Дружеството и 53.4% - пряко и непряко. Дружеството няма икономическа група.

След 31 Декември 2014г., в резултат на няколко сделки с акции на И АР ДЖИ, БАИФ вече притежава непряко 49.4% от капитала чрез Фондация Америка за България ("ФАБ"), свързано с

БАИФ лице (на основание на Преходните и заключителни разпоредби на ЗППЦК) и не притежава пряко участие.

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

На проволото се през Май 2014г. ГОСА, членовете на Съвета на директорите на Дружеството бяха преизбрани с мандат от 5 години.

На проволото се през Декември 2014г. ИОСА, Средец Ентърпрайс ЕООД и БАПМ бяха освободени като членове на Съвета на директорите на Дружеството, а Анна Бонева и Костадин Петков бяха избрани за нови членове на Съвета на директорите с мандат от 5 години.

17. Възнаграждение на членовете на Съвета на директорите

Членовете на Съвета на директорите са получили брутно възнаграждение от И Ар Джи – 3 за 2014г. 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-Тавитян
Ул. „Шипка“ № 3
София, 1504

Тел.: +359 2 948 92 11
Факс: +359 2 943 36 90
е-mail: erqcapital3@baefinvest.com

ПРОМЕНИ В ЦЕНАТА НА АКЦИИТЕ

Според infostock.bg на БФБ-София АД през периода 1 Януари 2014г. – 31 Декември 2014г. са изтъргувани 15,861 акции на Дружеството, на обща стойност от 74.071 хиляди лева, при цени

вариращи между 4.00 лева и 5.737 лева за 1 акция. През периода цената на акциите на Дружеството е останала приблизително непроменена. Последната сделка на БФБ-София АД за 2014г. бе сключена на 30 Декември 2014г. за 5 акции на цена от 4.80 лева за 1 акция.



.....
Анна Цанкова-Бонева
Изпълнителен директор

**ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР И
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2014**

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 2014 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, основащо 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.

Мнение

По наше мнение, финансовият отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2014, 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, изготвен от ръководството на Дружеството, не е част от финансовия отчет. Историческата финансова информация, представена в Годишния доклад за дейността на Дружеството, съставен от ръководството, съответства в съществените си аспекти на финансовата информация, която се съдържа в годишния финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2014, изготвен в съответствие с МСФО, приети от Европейския съюз. Отговорността за изготвянето на Годишния доклад за дейността на Дружеството от 6 март 2015 се носи от ръководството на Дружеството.

Deloitte Audit OOD

Делойт Одит ООД

Asen Dimov

Асен Димов
Управител
Регистриран одитор



6 март 2015
София

И АР ДЖИ Капитал – З АДСИЦ
 ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД
 ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2014г.

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

	Пояснения	2014	2013
Приходи			
Продажби на инвестиционни имоти	5	13,034	8,814
Балансова стойност на инвестиционните имоти	5	(15,294)	(7,436)
Разходи по продажбите		(391)	(631)
		(2,651)	747
Приходи от наем	3	780	1,429
Други приходи от инвестиционни имоти, генериращи приходи от наем	3	-	4,627
Преки разходи за инвестиционни имоти, генериращи приходи от наем и амортизация		(658)	(930)
Загуба от обезценка на инвестиционни имоти, генериращи приходи от наем	5	-	(2,757)
		122	2,369
Приходи от лихви		8	62
Нетни приходи		(2,521)	3,178
Разходи			
Оперативни разходи	4	(419)	(1,231)
Разходи за лихви	8, 9	(990)	(1,366)
Загуба от обезценка на инвестиционни имоти	5	-	(1,421)
Общо разходи		(1,409)	(4,018)
Загуба за годината		(3,930)	(840)
Загуба на акция - основни и с намалена стойност	11	(1.87)	(0.40)

Тези финансови отчети са одобрени от Съвета на директорите на 6 Март 2015г.


 Анна Бонева
 Изпълнителен Директор


 Емилия Карадочева
 Главен Финансов Директор



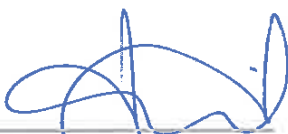
Поясненията към тези финансови отчети са неразделна част от отчетите.

И АР ДЖИ Капитал – 3 АДСИЦ
 ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
 КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2014г.

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

	Пояснения	2014	2013
АКТИВИ			
Парични средства и парични еквиваленти		1,087	2,553
Други активи	6	13	315
Инвестиционни имоти (нетно)	5	26,003	41,650
ОБЩО АКТИВИ		27,103	44,518
ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
ПАСИВИ			
Други пасиви	7	33	1,015
Банкови заеми	8	-	11,986
Задължения за лихви по дългови ценни книжа	9	1,698	1,299
Дългови ценни книжа	9	5,614	6,530
Общо пасиви		7,345	20,830
СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
Основен капитал	10	2,100	2,100
Премии по емисии		8,941	8,941
Фонд "Резервен"	10	18,937	18,937
Финансов резултат		(10,220)	(6,290)
Общо собствен капитал		19,758	23,688
ОБЩО ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ		27,103	44,518

Тези финансови отчети са одобрени от Съвета на директорите на 6 Март 2015г.



Анна Бонева
 Изпълнителен Директор



Емилия Карадочева
 Главен Финансов Директор





И АР ДЖИ Капитал – З АДСИЦ
 ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
 ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2014г.

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 2012г.	2,100	8,941	18,937	(5,450)	24,528
Загуба за годината	-	-	-	(840)	(840)
31 Декември 2013г.	2,100	8,941	18,937	(6,290)	23,688
Загуба за годината	-	-	-	(3,930)	(3,930)
31 Декември 2014г.	<u>2,100</u>	<u>8,941</u>	<u>18,937</u>	<u>(10,220)</u>	<u>19,758</u>

Тези финансови отчети са одобрени от Съвета на директорите на 6 Март 2015г.


 Анна Бонева
 Изпълнителен Директор


 Емилия Карадочева
 Главен Финансов Директор


 06.03.2015




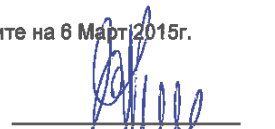
И АР ДЖИ Капитал – 3 АДСИЦ
 ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИЯ ПОТОК
 ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2014г.

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

	Пояснения	2014	2013
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ			
Загуба за годината		(3,930)	(840)
Корекции с цел приравняване на загубата за годината към нетния паричен поток от оперативна дейност:			
Инвестиции в инвестиционни имоти	5	-	(342)
Постъпления от продажби на инвестиционни имоти, нетно от реализирана печалба и разходи по продажбите	5	15,294	7,436
Амортизация	5	353	714
Загуба от обезценка на инвестиционни имоти, генериращи приходи от наем	5	-	2,757
Загуба от обезценка на инвестиционни имоти	5	-	1,421
Намаление на други активи		302	36
(Намаление) увеличение на други пасиви		(982)	542
Нетен паричен поток от оперативна дейност		11,037	11,724
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ			
Плащания по банкови заеми, нетно от разсрочени разходи	8	(11,986)	(3,731)
Плащания по дългови ценни книжа, нетно от разсрочени разходи	9	(916)	(6,451)
Увеличение на задължения за лихви по дългови ценни книжа		399	97
Нетен паричен поток от финансова дейност		(12,503)	(10,085)
НЕТНО (НАМАЛЕНИЕ) УВЕЛИЧЕНИЕ НА ПАРИЧНИТЕ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИТЕ ЕКВИВАЛЕНТИ		(1,466)	1,639
Парични средства и парични еквиваленти в началото на годината		2,553	914
Парични средства и парични еквиваленти в края на годината		1,087	2,553
Допълнителна информация за паричните потоци:			
Платена лихва и разходи по сделката		486	1,042

Тези финансови отчети са одобрени от Съвета на директорите на 6 Март 2015г.


 Анна Бонева
 Изпълнителен Директор


 Емилия Карадочева
 Главен Финансов Директор

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

И АР ДЖИ Капитал – 3 АДСИЦ
ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2014г.

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. Към 31 Декември 2014г., основният акционер на Дружеството е Българо-Американски Инвестиционен Фонд ("БАИФ" или "Фонда"), притежаващ пряко 46.7% от капитала и непряко 6.7% чрез дружество, притежавано изцяло от БАИФ. Съгласно Устава на Дружеството, И АР ДЖИ има определен срок на съществуване 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 ("ЗППЦК") 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 лиценз 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 2014г. с изключение на определените МСФО, изменения на МСФО и разяснения, които не са приети от ЕС. Ръководството счита, че ако тези бъдат одобрени от ЕС, това не би оказало съществено влияние върху настоящите финансови отчети.

През 2014г. Дружеството прие всички нови и преработени МСФО от СМСС, одобрени от ЕС, които са в сила за 2014г. 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 2015г. 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, 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.

И АР ДЖИ Капитал – З АДСИЦ
ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2014г.

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

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 2014г.

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 от 25 години.

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

И АР ДЖИ Капитал – З АДСИЦ
ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2014г.

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

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 състоеше от две търговски сгради, изцяло отдадени на лизинг до Август 2013г. По-голямата от двете сгради беше отдадена на лизинг на две свързани лица, АИКО Мулти Концепт ЕООД и Моббо ЕООД, с договор за оперативен лизинг. През Юли 2014г. сградата заедно с част от земята беше продадена и договорът за лизинг беше прекратен без никакви плащания между страните.

Втората сграда беше отдадена на лизинг на Меркатор - Б ЕООД с договор за оперативен лизинг, който беше прекратен през Август 2013г. И АР ДЖИ получи договореното обезщетение за прекратяване и го отрази в отчета за всеобхватния доход като други приходи от инвестиционни имоти, генериращи приходи от наем. През Август 2014г. сградата заедно с останалата част от земята беше продадена.

През 2014г. и 2013г. Дружеството генерира несъществени по размер приходи от наем от имот Явор по силата на краткосрочен договор за оперативен лизинг, който е подновен до Ноември 2015г.

4 Оперативни разходи

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Професионални услуги	388	1,194
Възнаграждения на членовете на Съвета на директорите	17	17
Общи и административни разходи	14	20
Общо	<u>419</u>	<u>1,231</u>

И АР ДЖИ Капитал – 3 АДСИЦ
ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2014г.

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

Професионални услуги за 2014г. и 2013г. включват такса за управление на активи към СКА съответно в размер на 253 лева и 1,039 лева (Пояснение 12).

5 Инвестиционни имоти (нетно)

Към 31 Декември 2014г. и 2013г., Дружеството притежава съответно три и четири имота:

- "Имот Явор" - към 31 Декември 2014г. представлява земя с площ 14,724 кв.м. (съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри) и сгради, намиращ се в гр. Варна, ул. "Орех" № 2. През Февруари 2012г. имотът е заложен в полза на ТБ Виктория ЕАД (предишно наименование Креди Агрикол България ЕАД и Емпорики Банк – България ЕАД) в качеството ѝ на банка-довереник на облигационерите за обезпечаване на Втората емисия облигации. През Октомври 2014г. залогът беше заличен (Пояснение 9).

- "Имот София Ринг" – към 31 Декември 2014г. 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. През Февруари 2012г. имотът е заложен в полза на ТБ Виктория ЕАД (предишно наименование Креди Агрикол България ЕАД и Емпорики Банк – България ЕАД) в качеството ѝ на банка-довереник на облигационерите за обезпечаване на Втората емисия облигации. През Ноември 2014г. залогът е прехвърлен в полза на Алианц Банк България АД в качеството ѝ на нова банка-довереник на облигационерите за обезпечаване на Втората емисия облигации (Пояснение 9).

- "Имот Бургас Ритейл" - към 31 Декември 2014г. 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 ТБ Виктория ЕАД (предишно наименование Креди Агрикол България ЕАД и Емпорики Банк – България ЕАД) в качеството ѝ на банка-довереник на облигационерите за обезпечаване на Втората емисия облигации. През Октомври 2014г. залогът беше заличен (Пояснение 9).

- "Имот Загора" - към 31 Декември 2013г. 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 до Август 2013г., както е изложено в Пояснение 3. Имотът беше заложен в полза на Райфайзенбанк България по договор за заем (Пояснение 8). През Юли и Август 2014г. имот Загора беше продаден в две транзакции и залогът беше заличен.

- "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 беше заложен в полза на ТБ Виктория ЕАД (предишно наименование Креди Агрикол България ЕАД) в качеството ѝ на банка-довереник на облигационерите за обезпечаване на Втората емисия облигации (Пояснение 9). През Февруари 2013г. имот Герена беше продаден и залогът беше заличен.

И АР ДЖИ Капитал – З АДСИЦ
ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2014г.

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

	Инвестиционни имоти в процес на разработване	Инвестиционни имоти, генериращи приходи от наем		Общо
	Земя и сгради	Земя	Сгради	Земя и сгради
<i>Отчетна стойност</i>				
31 Декември 2012г.	34,860	3,856	17,496	56,212
Придобити	-	-	342	342
Продадени	(7,436)	-	-	(7,436)
31 Декември 2013г.	27,424	3,856	17,838	49,118
Продадени	-	(3,856)	(17,838)	(21,694)
31 Декември 2014г.	27,424	-	-	27,424
<i>Натрупана амортизация и загуба от обезценка</i>				
31 Декември 2012г.	-	-	2,576	2,576
Разходи за амортизация през 2013г.	-	-	714	714
Загуба от обезценка през 2013г.	1,421	551	2,206	4,178
31 Декември 2013г.	1,421	551	5,496	7,468
Разходи за амортизация през 2014г.	-	-	353	353
Продадени	-	(551)	(5,849)	(6,400)
31 Декември 2014г.	1,421	-	-	1,421
<i>Балансова стойност</i>				
31 Декември 2014г.	26,003	-	-	26,003
31 Декември 2013г.	26,003	3,305	12,342	41,650
31 Декември 2012г.	34,860	3,856	14,920	53,636

През 2013г. ръководството обезцени два от инвестиционните си имота до тяхната възстановима стойност като призна загуба от обезценка в отчета за всеобхватния доход.

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 2014г. и 2013г. е съответно 26,672 лева и 46,876 лева. Инвестиционните имоти са класифицирани в Ниво 3 от йерархията на справедливите стойности и са оценени при прилагане на комбинация от общоприети методи на оценка. При оценка на справедливата стойност на инвестиционните имоти, най-ефективното и най-доброто използване на имотите е тяхната текуща употреба. Няма промяна в методиката на оценяване през годината.

И АР ДЖИ Капитал – 3 АДСИЦ
ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2014г.

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

6 Други активи

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Разсрочено брокерско възнаграждение и други разходи за бъдещи периоди	6	199
Други	7	-
Вземане за ДДС	-	109
Вземане по банкова лихва	-	7
Общо	<u>13</u>	<u>315</u>

7 Други задължения

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Приходи от наем за бъдещи периоди	-	106
Други	33	38
Дължима такса за управление на активи (Пояснение 12)	-	871
Общо	<u>33</u>	<u>1,015</u>

8 Банкови заеми

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 можеше да усвои до 9.5 милиона евро (включително капитализирана лихва) за финансиране на разработването на имот Загора. Дружеството заложи имот Загора, заедно с всички бъдещи подобрения и свързания с него бъдещ приход от наем, както и салдата по определени банкови сметки. През Август 2013г., с договореното обезщетение за прекратяване на договора за лизинг, получено от Меркатор - Б ЕООД, Дружеството погаси предсрочно част от този заем. Неизплатената част от главницата, нетно от разсрочените разходи по сделката, към 31 Декември 2013г. е 6.13 милиона евро (11,986 лева). Заемът беше с падеж 25 Ноември 2014г. и беше изцяло предсрочно погасен през Юли 2014г. с постъпленията от продажбата на част от имот Загора.

Справедливата стойност на този заем се доближава до неговата балансова стойност и се класифицира в Ниво 3 от йерархията на справедливите стойности. Справедливата стойност е определена в съответствие с общоприетите ценови модели, базирани на анализ на дисконтираните парични потоци, като най-съществен ефект оказва дисконтовият процент, засягащ кредитния риск на контрагентите.

9 Дългови ценни книжа

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. През Ноември 2014г. срокът на Втората емисия облигации беше удължен с 36 месеца, считано от Февруари 2015г. Лихвата и главницата са дължими еднократно на падежа. В случай, че Дружеството реши да

И АР ДЖИ Капитал – З АДСИЦ
ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2014г.

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

погаси предсрочно част или цялата главница, Дружеството следва да изплати начислените лихви върху погасената част от главницата. Тази емисия облигации е обезпечена с ипотечи върху имот София Ринг, имот Явор (ипотеката върху имот Явор беше заличена през Октомври 2014г.), имот Бургас Ритейл (ипотеката върху имот Бургас Ритейл беше заличена през Октомври 2014г.), имот Герена (ипотеката върху имот Герена беше заличена през Февруари 2013г.) и залог на банкова сметка, по която ще постъпят средства от евентуална бъдеща продажба на ипотекираните имоти. През Октомври 2014г. ТБ Виктория ЕАД (предишно наименование Креди Агрикол България ЕАД и Емпорик Банк – България ЕАД) беше заменена от Алианс Банк България АД като банка-довереник на облигационерите по тази емисия. Тази емисията облигации е регистрирана за вторична търговия на БФБ под борсов код 5ERB. През Февруари 2013г. с постъпленията от продажбата на имот Герена, Дружеството погаси предсрочно част от тази емисия облигации. През Август 2014г. с част от постъпленията от продажбата на имот Загора, Дружеството погаси предсрочно част от тази емисия облигации. Неизплатената част от главницата, нетно от разсрочените разходи по сделката, към 31 Декември 2014г. и 2013г. е съответно 2.87 милиона евро (5,614 лева) и 3.34 милиона евро (6,530 лева), а задълженията за лихви са съответно 0.87 милиона евро (1,698 лева) и 0.66 милиона евро (1,299 лева).

Справедливата стойност на тази емисия облигации се доближава до нейната балансова стойност и се класифицира в Ниво 3 от йерархията на справедливите стойности. Справедливата стойност е определена в съответствие с общоприетите ценови модели, базирани на анализ на дисконтираните парични потоци, като най-съществен ефект оказва дисконтовият процент, засягащ кредитния риск на контрагентите.

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.

Капиталът на Дружеството е 2,100 лева, разпределен в 2,100,000 обикновени акции с номинал 1 лев, всяка е еднакво право на глас.

На проведеното през Декември 2014г. Общо Събрание на Акционерите е изменен Уставът на Дружеството в потвърждение на това, че Фонд "Резервен" трябва да е в минимален размер от 18,900 лева (акмулирани от намалението на номиналната стойност на обикновените акции на Дружеството през 2012г.), но не по-малък от 1/10 от капитала на Дружеството.

Към 31 Декември 2014г., БАИФ притежава пряко 46.7% от акциите и непряко 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.

След 31 Декември 2014г., в резултат на няколко сделки с акции на И АР ДЖИ, БАИФ вече притежава непряко 49.4% от капитала чрез Фондация Америка за България ("ФАБ"), свързано с БАИФ лице (на основание на Преходните и заключителни разпоредби на ЗППЦК) и не притежава пряко участие.

Съгласно Учредителния акт на БАИФ, собственици на БАИФ са неговите Членове, които не притежават личен дял от капитала на БАИФ, но управляват активите на Фонда в качеството им на

И АР ДЖИ Капитал – 3 АДСИЦ
ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2014г.

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

доверени лица на ултимативния бенефициент на благотворителната дейност на БАИФ. Членовете на БАИФ са Директорите на БАИФ, които основаха ФАБ, като приемник на активите на Фонда, спазвайки принципите, политиките и контролите на Фонда. Директорите на БАИФ са също Директори и на ФАБ.

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 претегления брой на държаните обикновени акции, използвани в изчисленията за 2014г. и 2013г. 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 2014г. и 2013г., съответно са както следва:

<u>Свързани лица</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Задължение за такса управление на активи към СКА	-	871
Такса за управление на активи - СКА	253	1,039
Такса за обслужващо дружество - СКА	47	48
Признат разход за брокерско възнаграждение, платено на СКА през 2009г.	186	36
Възнаграждения на членовете на Съвета на директорите - Средец Ентърпрайс ЕООД*	6	6
Възнаграждения на членовете на Съвета на директорите – Български-Американски Пропърти Мениджмънт ЕООД*	5	5

*дружеството е член на Съвета на директорите на И АР ДЖИ до 12 Декември 2014г.

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).

И АР ДЖИ Капитал – З АДСИЦ
ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2014г.

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

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.

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, при необходимост. Това намалява значително лихвения риск като цяло.

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 и продажби на имоти с цел обслужване на задълженията си по банковите заеми. Дружеството цели да поддържа положителен баланс между входящите парични потоци от наемите и изходящите парични потоци по банковите заеми, като в същото време възможността му да прави големи еднократни изходящи парични потоци зависи от възможността му да продава имоти и/или да рефинансира падежиращи банкови заеми, което при текущите пазарни условия може да не е възможно.

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 2015г., въпреки че не се очаква цените и наемните нива да намаляват още. 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.

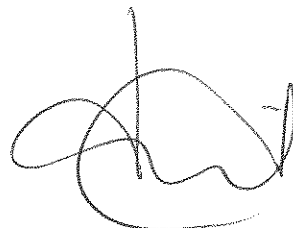
Предложение на Съвета на директорите на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3” АД СИЦ за решение по т. 2 от дневния ред на редовното Общо събрание на акционерите, насрочено за 27 май 2015г.

По т.2 от дневния ред:

Отчет за дейността на Директора за връзки с инвеститорите през 2014г.

Проект за решение: „ОСА приема Отчета за дейността на Директора за връзки с инвеститорите през 2014г.“;

Приложени материали: 1. Отчет за дейността на Директора за връзки с инвеститорите през 2014 година.

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

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 27 май 2015 година

През изминалата 2014 година по-важните събития, свързани с дейността на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3” АД СИЦ, са следните:

1. На 28.07.2014г. И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 3 АД СИЦ подписа окончателен договор за продажба на сграда и идеални части от имота, в който е изградена сградата, находящи се в град Стара Загора, за цена в размер на 5 400 000 евро без ДДС. Също така, на 12.08.2014г. И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 3 АД СИЦ подписа окончателен договор за продажба на сграда и идеални части от поземления имот, в който сградата е изградена, също находящи се в град Стара Загора, за цена в размер на 1 264 000 евро без ДДС.
2. Във връзка с горното, Дружеството погаси инвестиционен банков кредит, взет от Дружеството през 2008 година и предсрочно погаси част от облигационния заем, получен от И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 3 АД СИЦ по втората емисия облигации, издадени от Дружеството. Наред с това, през 2014г. Алианс Банк България АД беше избрана за нов Довереник на облигационерите, а падежът на облигационната емисия беше удължен с три години, считано от 21.02.2015г.
3. На 22.05.2014г. 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 2013 година;
4. На 04.12.2014г. се проведе извънредно Общо събрание на акционерите на Дружеството, на което бяха взети решенията свързани с промяна в състава на Съвета на директорите и Одитния комитет на И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 3 АД СИЦ, както и решение за промяна в Устава на Дружеството.

С оглед на тези по-важни събития, свързани с дейността на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3” АД СИЦ през изминалата 2014 година, работата ми като Директор за връзки с инвеститорите отново 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 беше свързано с изпращане в законоустановените срокове на поканата и материалите за свикване на двете Общи събрания 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 Агенцията по вписванията.

2. Второто направление в работата ми беше 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 2014 година Общото събрание на акционерите проведе две заседания. Съветът на директорите на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3” АД СИЦ провеждаше заседания винаги когато това се налагаше с оглед нормалното функциониране на Дружеството.

За всяко заседание на Общото събрание на акционерите 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 беше 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 2014 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 беше 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 2014 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-Тавитян -
Директор за връзки с инвеститорите на
„И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3” АДСИЦ/

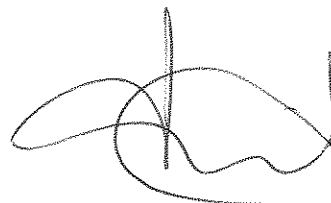
Предложение на Съвета на директорите на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3” АД СИЦ за решение по т. 3 от дневния ред на редовното Общо събрание на акционерите, насрочено за 27 май 2015г.

По т.3 от дневния ред:

Обсъждане на Доклада на регистрирания одитор за извършения одит на Годишния финансов отчет на Дружеството за 2014г.

Предложение за решение: „ОСА приема Доклада на регистрирания одитор за извършения одит на Годишния финансов отчет на Дружеството за 2014г.”

Приложени материали: 1. Независим одиторски доклад



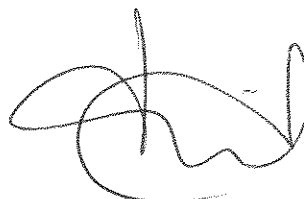
Предложение на Съвета на директорите на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3” АД СИЦ за решение по т. 4 от дневния ред на редовното Общо събрание на акционерите, насрочено за 27 май 2015г.

По т.4 от дневния ред:

Обсъждане и одобряване на одитирания Годишен финансов отчет на Дружеството за 2014г.

Предложение за решение: „ОСА одобрява одитирания Годишен финансов отчет на Дружеството за 2014г.”

Приложени материали: Одитиран Годишен финансов отчет на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3” АД СИЦ за 2014г.

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

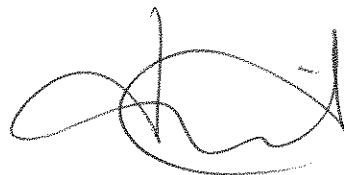
Предложение на Съвета на директорите на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3” АДСИЦ за решение по т. 5 от дневния ред на редовното Общо събрание на акционерите, насрочено за 27 май 2015г.

По т.5 от дневния ред:

Годишен отчет за дейността на Одитния комитет през 2014г.

Проект за решение: ОСА приема годишния отчет за дейността на Одитния комитет през 2014г.;

Приложени материали: Отчет за дейността на Одитния комитет на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3” АДСИЦ през 2014г.

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

**Отчет за дейността на Одитния комитет на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 3” АД СИЦ
 (“Дружеството” или “И АР ДЖИ”) през 2014 година пред редовното годишно Общо
събрание на акционерите**

05 март 2015г.

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. декември 2014г. ОСА бяха приети промени в състава 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 следните членове на СД: Анна Петрова Цанкова - Бонева, Йордан Николов Чомпалов, Костадин Тодоров Петков. За председател беше избран г-н Костадин Петков.

II. Дейност на Одитния комитет през 2014г.

Настоящият отчет представя работата, наблюденията и заключенията на Одитния комитет през 2014 година.

Одитният комитет потвърждава пред годишното Общо събрание на акционерите на И АР ДЖИ, че през 2014г., считано от датата на избирането си, е функционирал в съответствие с приетите Правила за дейността на Одитния комитет и изискванията на Закона за независимия финансов одит.

През 2014г. Одитният комитет, първоначално в състав, БАПМ ЕООД, с представител по чл.234 от ТЗ Анна Петрова Цанкова - Бонева, Средец Енърпрайс ЕООД, с представител по чл.234 от ТЗ Костадин Тодоров Петков и Йордан Чомпалов, а след решение на ОСА от 04.12.2014г., в състав Анна Петрова Цанкова – Бонева, Костадин Тодоров Петков и Йордан Чомпалов 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

Част от работата на Одитният комитет през 2014 беше свързана с преглед на тримесечните финансовите отчети на И АР ДЖИ, както и на годишния финансов отчет за 2013г., направен въз основа на 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.

В допълнение на горното, 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. Както всяка година и през 2014г., 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.

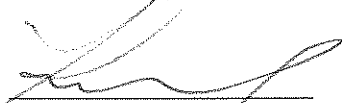
Не на последно място, Одитният комитет също така наблюдаваше и начина, по който ръководството подsigурява съответствие с изискванията на закона и стандартите за финансова отчетност, както и изпълнението на препоръки, отправени от регулаторните органи.

Освен гореизброените въпроси, дневния ред на заседанията на Одитния комитет включваше и срещи 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.

III. Заключение

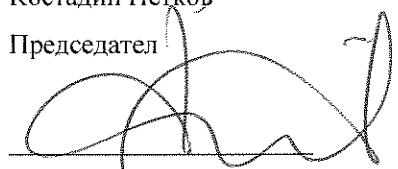
Одитният комитет потвърждава, че за календарната 2014г. не са установени слабости или нередности, които да повлияят върху честното и вярно представяне на дейността на И АР ДЖИ, включително и на счетоводното отразяване на финансовите резултати от тази дейност. В допълнение, с дейността си Одитният комитет насърчава непрекъснатото спазването на правилата и процедурите, правната рамка и етичните норми.

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

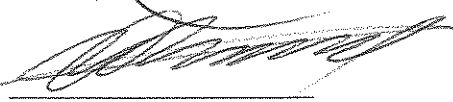


Костадин Петков

Председател



Анна Цанкова – Бонева



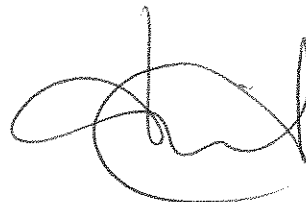
Йордан Чомпалов

Предложение на Съвета на директорите на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3” АД СИЦ за решение по т. 6 от дневния ред на редовното Общо събрание на акционерите, насрочено за 27 май 2015г.

По т.6 от дневния ред:

Освобождение от отговорност на членовете на Съвета на Директорите за дейността им през 2014г.

Предложение за решение: “ОСА освобождава от отговорност всички членове на Съвета на директорите за дейността им през 2014г., както следва: (1) ОСА освобождава от отговорност *Бългериън – Америкън Пропърти Мениджмънт ЕООД, ЕИК: 831827511, с представител по чл.234, ал.1 от ТЗ Анна Петрова Цанкова-Бонева и Средец Ентърпрайс ЕООД, ЕИК:130945813, с представител по чл.234, ал.1 от ТЗ Костадин Тодоров Петков* за дейността им като членове на Съвета на директорите на И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 3 АД СИЦ през 2014г., до освобожданието им от длъжност като членове на Съвета на директорите, с решение на ОСА от 04.12.2014г. и заличаването им в Търговския регистър (2) ОСА освобождава от отговорност *Анна Петрова Цанкова-Бонева, Костадин Тодоров Петков и Йордан Николов Чомпалов* за дейността им като членове на Съвета на директорите през 2014г.”;



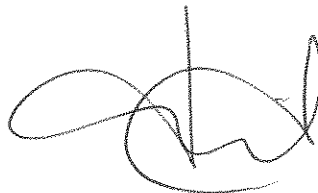
Предложение на Съвета на директорите на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3” АДСИЦ за решение по т. 7 от дневния ред на редовното Общо събрание на акционерите, насрочено за 27 май 2015г.

По т.7 от дневния ред:

Избор на регистриран одитор на дружеството за 2015г.

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 2015г.

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 2015 година.

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