

**Предложение на Съвета на директорите на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 3“ АД СИЦ за решение по т. 1 от дневния ред на редовното Общо събрание на акционерите, насрочено за 14 май 2009 година**

**По т.1 от дневния ред:**

**Годишен доклад на Съвета на директорите за дейността на Дружеството през 2008 г.**

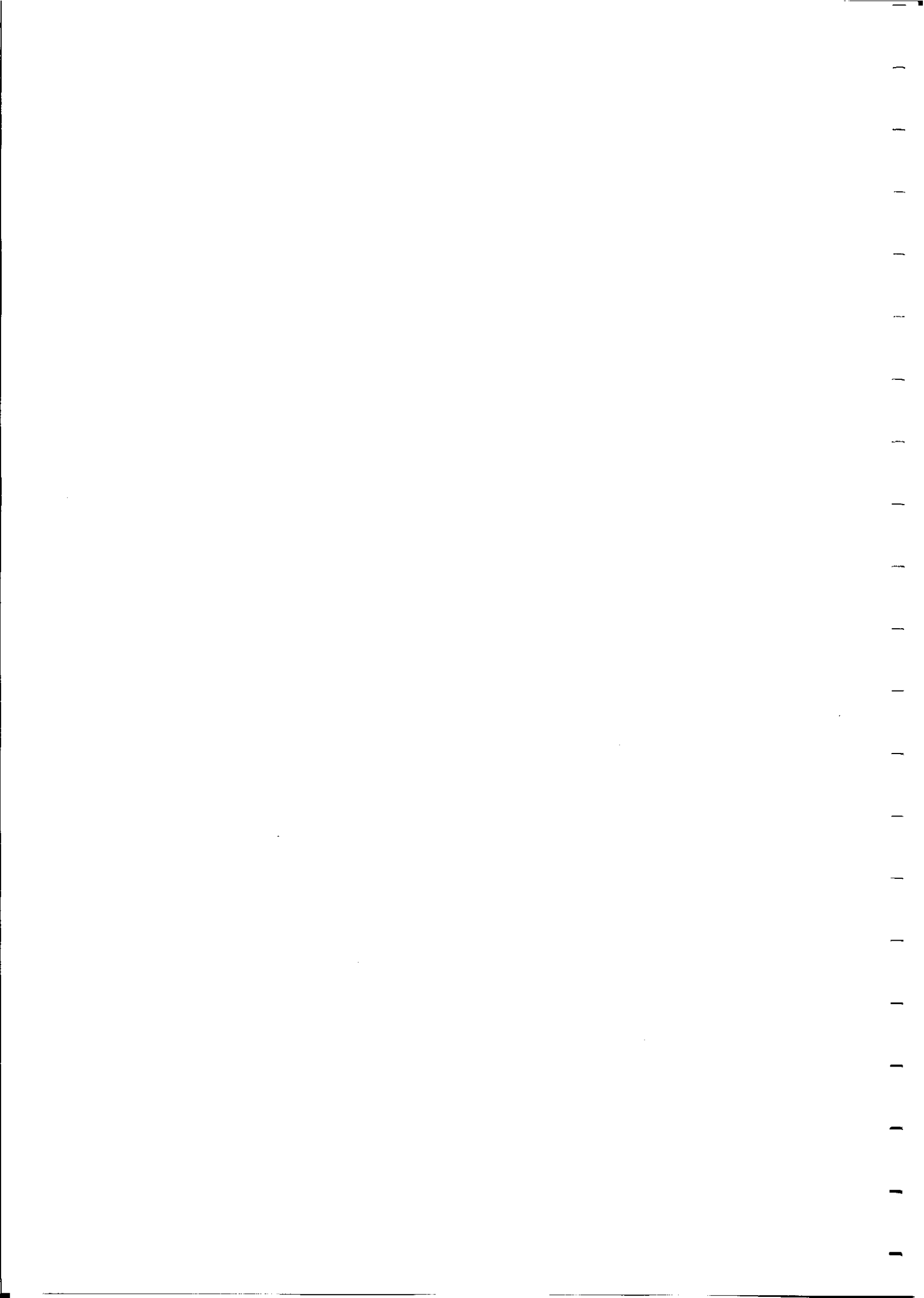
*Предложение за решение:* „Общото събрание на акционерите приема Годишния доклад на Съвета на директорите за дейността на Дружеството през 2008 г.“

**Приложени материали:** 1. Годишен доклад за дейността на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 3“ АД СИЦ за 2008 г.

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

**ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА**

**ЗА 2008**



# ГОДИШЕН ДОКЛАД НА РЪКОВОДСТВОТО ЗА ДЕЙНОСТТА НА АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 3 ЗА 2008г.

23 Февруари 2009г.

„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, придобити през 2006г. и 2007г. и описани по-долу и в Пояснение 3 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.

Изложението съдържа някои коментари относно важни аспекти от дейността на Дружеството през 2008г.:

### 1. Ликвидност

Към 31 Декември 2008г. Дружеството разполага с пари и парични еквиваленти на стойност 182 хиляди лева и други текущи активи в размер на 3,151 хиляди лева, от които ДДС за възстановяване в размер на 2,455 хиляди лева. Текущите пасиви са в размер на 13,650 хиляди лева, от които 5,000 хиляди евро са банков заем, използван за финансиране закупуването на „Имот София Ринг“, и 1,405 хиляди евро е текуща част на банковите заеми, използвани за финансиране изграждането на „Имот Загора“.

Дружеството е в процес на рефинансиране на банковия заем от 5,000 хиляди евро за „Имот София Ринг“. Очаква се рефинансирането да бъде приключено преди падежа на заема от 5,000 хиляди евро на 25 март 2009г. Основната част от текущата част на банковите заеми за изграждането на „Имот Загора“ представлява револвиращ банков кредит за финансиране на ДДС, който Дружеството ще погаси с постъпленията при възстановяването на ДДС в размер на 2,455 хиляди лева. Остатъкът ще бъде обслужен с приходите от наеми на „Имот Загора“, които се очакват да започнат през второто тримесечие на 2009г.

Към 31 декември 2008г Дружеството има неусвоени заеми от Райфайзенбанк (България) ЕАД в размер на 3,751 хиляди евро, които ще бъдат използвани до края на третото тримесечие на 2009г. за завършване изграждането на „Имот Загора“. Изграждането на „Имот Загора“ е в рамките на бюджета на проекта и неусвоените заеми от Райфайзенбанк (България) ЕАД са достатъчни за неговото завършване.

Към 31 декември 2008 Дружеството има неусвоен кредит от Българо-Американска Кредитна Банка АД в размер на 1,000 хиляди евро.

Дружеството разполага с достатъчно парични средства и неусвоени заеми на този етап, за да обезпечи своята ликвидност.

## **2. Капиталови ресурси**

Към 31 Декември 2008г., Дружеството разполага със собствен капитал в размер на приблизително 29,000 хиляди лева. Капиталът е изцяло внесен и е достатъчен за финансиране на текущите проекти на Дружеството. И Ар Джи - 3 не планира нови увеличения на капитала.

За всеки от имотите, описани по-долу и в Пояснение 3 към Финансовите отчети, Дружеството разглежда две алтернативи: а) изграждане и отдаване под наем на търговски площи б) продажба на имота в сегашното му състояние с премия. В случаите, когато Дружеството предпочете алтернативата за изграждане и отдаване под наем поради това, че по преценка на ръководството тя е по-добра за акционерите му, то ще прави значителни капиталови разходи за строителство, които планира да финансира с банкови кредити.

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

Относителен дял на имотите, отдадени под наем през 2008г.: 0%

### **Придобивания или продажби на недвижими имоти**

Към 31 Декември 2008г. 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 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. Сградите са с обща застроена площ от 15,815кв.м., най-голямата от които е от 1989г. и е със застроена площ от 13,383кв.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 разгърната застроена площ до 50,690.5кв.м. съгласно влезния в сила ПУП.

„Имот Загора“ към 31 Декември 2008г. представлява земя с площ от 22,817 кв.м., разчистена от стари сгради, с изградена пътна инфраструктура и външни връзки. През 2008г. Дружеството започна изграждането търговски комплекс, с площ приблизително 18,600 кв.м. на парцела. Виж Договори за наем, сключени през 2008г. и Строителни работи, ремонти и подобрения, направени през 2008г., описани по-долу.

„Имот Герена“ представлява земя с площ 25,208 кв.м., 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. Състои от няколко парцела, някои от които са урегулирани. Разчистен е от сгради и строителни отпадъци. След приключването на процедурата по промяна на регулационния и застроителния план коефициентът за интензивност на застрояване на този парцел се очаква да бъде между 1.5 и 3.5, което позволява изграждане на сгради с обща разгърната застроена площ между 37,500 и 87,500 кв.м.:

„Имот София Ринг“ представлява земя с площ 131,284 кв.м., намираща се от вътрешната страна на Околовръстен път с 400м 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 1.2, което позволява изграждане на сгради с обща разгърната застроена площ до 185,662 кв.м.

„Имот Бургас Ритейл“ представлява земя с площ 24,966 кв.м., 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. Според действащия план за регулация и застрояване имотът попада в зона Пч1, което според съществуващите нормативи позволява коефициент за интензивност на застрояване до 2.5 и съответно изграждане на сгради с обща разгърната застроена площ до 62,415 кв.м.

#### **Придобиване на недвижими имоти през 2008г.**

През 2008г. Дружеството придоби 229 кв.м. поземлен имот, съседен на „Имот Герена“, с който площта на „Имот Герена“ нарасна до 25,208 кв.м.

Към 31 Декември 2008г. балансовата стойност, платена от Дружеството за придобиване на „Имот Герена“, е 7,373 хиляди лева и включва местните данъци и такси, свързани с покупката на имотите.

#### **Продажба на имоти през 2008г.**

Като част от изграждането на „Имот Загора“ Дружеството учреди право на строеж със застроена площ от 24.75 кв.м. на ЕВН България Електроразпределение АД на цена от 4.67 хиляди евро (без ДДС).

#### **Договори за наем, сключени през 2008г.**

През февруари 2008г. Дружеството сключи десетгодишен договор за наем с българската верига за търговия с мебели АИКО (чрез фирмата АИКО Мулти Концепт ЕООД) за приблизително 15,400 кв.м. търговска площ, която И Ар Джи-3 ще изгради в рамките на „Имот Загора“ (магазин АИКО). Дружеството очаква да започне получаването на приход от наем по този договор през второто тримесечие на 2009г. след получаване на разрешение за ползване на магазина. След 31 декември 2008г. договорът за наем беше променен, с което Моббо ЕООД, фирма свързана с АИКО Мулти Концепт ЕООД, стана наемател при същите условия на площ от 2,796 кв.м.от магазин АИКО. Като гаранция за изпълнението на задълженията си по договора за наем, наемателите предоставиха банкови гаранции и лични поръчителства от собственика.

През юли 2008г. Дружеството сключи 14.9-годишен договор за наем с Меркатор-Б ЕООД, българския клон на словенската верига супермаркети Меркатор, за приблизително 3,200 кв.м. търговска площ, която И Ар Джи-3 ще изгради в рамките на „Имот Загора“ (магазин Меркатор). Дружеството очаква да започне получаването на приход от наем по този договор през второто тримесечие на 2009г. след получаване на разрешение за ползване на магазина. Като гаранция за изпълнението на задълженията си по договора за наем, наемателят предостави банкови и корпоративни гаранции. Съгласно договора за лизинг наемателят има опция да удължи срока на наема с 10 години.

След завършването на магазините АИКО и Меркатор, проектът по развитието на „Имот Загора“ (Проект Загора) ще бъде приключен, Дружеството очаква месечен приход от наеми приблизително 135 хиляди евро, или 1.6 милиона евро на година, по договорите за наем, описани по-горе.

#### **Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти през 2008г.**

##### **„Имот Загора“**

През юни 2008г Дружеството получи разрешение за строеж на двуетажен магазин с площ от приблизително 15,400 кв.м., отдаден предварително под наем на АИКО Мулти Концепт ЕООД и Моббо ЕООД при условията, описани по-горе (магазин АИКО). Общата сума на разходите съгласно бюджета на проекта е приблизително 14,500 хиляди лева. Основният изпълнител е АТ Инженеринг 2000 ООД, на когото се падат приблизително 83% от разходите, съгласно договор за строителство от 24 април 2008г. Към 31 декември 2008г. проектът е приблизително 75% завършен. Дружеството

очаква да завърши магазин АИКО в рамките на заложения бюджет до края на първото тримесечие на 2009г.

През октомври 2008г. Дружеството получи разрешение за строеж на едноетажен магазин с площ от приблизително 3,200 кв.м., отдадени предварително под наем на Меркатор-Б ЕООД при условията, описани по-горе (магазин Меркатор). Общата сума на разходите съгласно бюджета на проекта е приблизително 3,100 хиляди лева. Основният изпълнител е АТ Инженеринг 2000 ООД, на когото се падат приблизително 87% от разходите, съгласно договор за строителство от 13 ноември 2008г. Към 31 декември 2008г. проектът е приблизително 10% завършен. Дружеството очаква да завърши магазин Меркатор в рамките на заложения бюджет до средата на третото тримесечие на 2009г.

Към 31 декември 2008г. натрупаните разходи (балансовата стойност) на „Имот Загора“ възлизат на 15,472 хиляди лева, включващи стойността на земята в размер на 3,708 хиляди лева.

През ноември 2007г. И Ар Джи-3 и ПВН София ЕООД, стопанисващ магазина „направи си сам“ Баумакс на съседния на „Имот Загора“ парцел, сключиха договор, по силата, на който ПВН София ЕООД се задължи да построи паркинг върху част от „Имот Загора“ в замяна на последващо наемане на паркинга. През март 2008г. изграждането на паркинга беше приключено и паркингът, с площ от 875 кв.м., беше признат като инвестиционен имот от Дружеството, както е описано в Пояснения 4 и 6 към Финансовите отчети. Балансовата стойност на паркинга към 31 декември 2008г. е 205 хиляди лева. Сумата представлява цената на съответната земя и на извършените строителни дейности, нетно от натрупаната амортизация.

#### **„Имот Бургас Ритейл“**

През 2008 „Имот Бургас Ритейл“ беше разчистен от сгради и строителни отпадъци. Общия разход на това е 113 хиляди лева. Към 31 декември 2008г. балансовата стойност на имота е 7,174 хиляди лева.

#### **4. Оперативни резултати**

Дружеството приключи 2008г. със загуба от 1,573 хиляди лева. През годината Дружеството не е продало имот с изключение на правото на строеж в „Имот Загора“.

Същевременно Дружеството реализира разходи, най-съществените от които са разходите за лихви в размер на 1,009 хиляди лева, платени по заема, използван за финансиране придобиването на „Имот София Ринг“, и по заемите, използвани за финансиране изграждането на „Имот Загора“.

Дружеството реализира оперативни разходи в размер на 667 хиляди лева, 379 хиляди лева от които представляват възнаграждение към обслужващото дружество Сердика Кепитъл Адвайзърс (СКА) на базата на договор от 14 юли 2006г. От дължимото към СКА възнаграждение в размер на 383 хиляди лева 98 хиляди лева бяха изплатени през 2008г. Останалата част беше разсрочена и отразена като задължение в баланса на Дружеството към 31 декември 2008г.

#### **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 2008г. се наблюдават определени промени в икономическите тенденции и рисковете, които биха могли да повлияят в голяма степен неблагоприятно на финансовото състояние на Дружеството и на резултатите от дейността му. Вследствие на глобалната финансова криза се наблюдава рязко свиване на кредитирането, което вероятно ще доведе до повишаване на лихвените проценти и понижаване на цените на недвижимите имоти и наемите, както и до намаляване на икономическата активност и потреблението като цяло. Това би могло да се отрази негативно върху финансовото състояние на наемателите и/или да доведе до спад на цените на определени класове недвижими имоти, в това число и на тези, притежавани от Дружеството.

#### **6. Важни събития, настъпили след датата на Финансовите отчети**

След 31 декември 2008г. договорът за наем с АИКО Мулти Концепт ЕООД беше променен, при което Моббо ЕООД, фирма свързана с АИКО Мулти Концепт ЕООД, стана наемател при условията на договора с АИКО на приблизително 20% от площта, отдадена под наем на АИКО.

На 11 февруари 2009г. Дружеството сключи договор с ИП Астра Инвестмънт АД за пласиране на емисия обезпечени облигации за И Ар Джи-3 в размер на минимум 6,000 хиляди евро до максимум 7,000 хиляди евро. Дружеството ще използва постъпленията от емисията за рефинансиране на кредита от Райфайзенбанк (България) ЕАД., използван за финансиране на покупката на „Имот София Ринг“.

#### **7. Очаквано развитие и планове за 2009г.**

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 3 към Финансовите отчети, Дружеството разглежда следните алтернативи: а) изграждане и отдаване под наем 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 за недвижими имоти и не се занимава с научноизследователска и развойна дейност.

#### **9. Използване на финансови инструменти**

През 2008г. Дружеството не е използвало никакви финансови инструменти, за да се финансира, обезпечи срещу или да поеме риск. През 2009г. Дружеството планира да издаде обезпечени облигации в размер на минимум 6,000 хиляди евро до максимум 7,000 хиляди евро, за да рефинансира съществуващата кредитна линия.



## 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 2008г. 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 2008г., емитираният и в обръщение акционерен капитал на Дружеството е в размер на 21,000 хиляди лева, разпределен в 2,100,000 броя акции с номинална стойност 10 лева всяка. Всички издадени и в обръщение акции са напълно изплатени. През 2008г. 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 2007г.	2,100,000	21,000
31 Декември 2008г.	2,100,000	21,000

#### Предимства на акционерите за записване на нови акции

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

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

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

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

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

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

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

**Към 31 Декември 2008г.**

<b>Акционер</b>	<b>Брой акции</b>	<b>% от капитала</b>
Българо-Американски Инвестиционен Фонд (БАИФ)	980,000	46.67
Бългериън Америкън Пропърти Мениджмънт (100% притежавана от БАИФ)	140,700	6.70
Франк Луис Бауър	140,509	6.69
Майкъл Дейвид Хънсбъргър	121,000	5.76

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

Директорите на Дружеството не са получили възнаграждение от И АР Джи – 3 за 2008г. под каквато и да е форма включително заплати, бонуси, акции, опции, пенсионни и други вноски.

#### 6. Служители и директори като акционери

Директорите на Дружеството притежават акции, представляващи 0.42% от капитала към 31 Декември 2008г. 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 упълномочи 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 2008г.

Директор	Притежавани акции към 31 Декември 2007г.	Нетни покупки (продажби) на акции на Дружеството	Притежавани акции към 31 Декември 2008г.
Даниела Ханджиева	1,226	0	1,226
Анна Бонева	7,500	0	7,500
Йордан Чомпалов	0	0	0

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

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

##### 7.1. Йордан Чомпалов

7.1.1. Не участва в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник

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

- „Димитров, Чомпалов и Тодорова“ ООД

7.1.3. Не участва като директор в управлението на други дружества или кооперации

##### 7.2. Анна Бонева

7.2.1. Не участва в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник

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

7.2.3. Не участва като директор в управлението на други дружества или кооперации

##### 7.3. Даниела Ханджиева

7.3.1. Не участва в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник

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

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

- Капитал Директ -1 АДСИЦ

## **8. Конфликти на интереси**

През 2008г. никой от Директорите не е сключвал договори с Дружеството извън обичайната му дейност и при условия, които се отклоняват от пазарните.

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

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

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

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

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

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

### **Съвет на директорите**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Доколкото е известно на Дружеството няма споразумения между Дружеството и директорите или служителите му, според които да се изплащат 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 2008г. приходите от лихвите по банкови депозити възлизат на 45% от приходите на Дружеството.

През 2008г. плащанията към Райфайзенбанк (България) за лихви и разходи свързани със заеми представляват 60% от общата сума на разходите. Райфайзенбанк (България) не е свързано с Дружеството лице.

През 2008г. 40% от общата сума на разходите представляват оперативни разходи, от които 379 хиляди лева или 23% от общата сума на разходите представляват възнаграждение към СКА. СКА е свързано с Дружеството лице и получава възнаграждението си на база на договор, одобрен от Учредителното събрание на акционерите, проведено на 23 Юни 2006г.

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

##### **3. Големи сделки или сделки от съществено значение за дейността през 2008г.**

Дружеството сключи важни и съществени сделки през 2008г., свързани с изграждането, финансирането и отдаването под наем на „Имот Загора“, описани по-горе. Тези сделки са оповестени в Пояснение 3, 4, 6 и 10 към Финансовите отчети.

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

Информацията е оповестена в Пояснение 14 към Финансовите отчети.

##### **5. Необичайни събития със значително влияние върху дейността**

През 2008г. няма необичайни събития, които да имат съществено влияние върху дейността на Дружеството и финансовите му резултати и показатели.

## **6. Задбалансови активи и пасиви**

Всички задбалансови активи и пасиви са оповестени в Пояснения 3, 4, 9 и 10 към Финансовите отчети.

## **7. Дялови участия и инвестиции**

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

## **8. Получени кредити, издадени гаранции или други поети задължения**

И Ар Джи – 3 има три кредита – информацията, за които е представена в Пояснение 10 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 2008г. Дружеството не е сключвало такива сделки.

## **10. Използване на средства от извършена нова емисия ценни книжа**

През 2008г. Дружеството не е извършило нова емисия на 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. Заплахи и мерки.**

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

## **13. Инвестиционни намерения и тяхното финансиране**

Информацията се съдържа в раздел *Очаквано развитие и планове за 2009г.*

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

Не са правени промени в принципите на управление на И Ар Джи – 3. БАИФ е основния акционер, 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**

Не са правени промени в Съвета на директорите и неговите членове през 2008г.

**17. Възнаграждение на членовете на Съвета на директорите**

Членовете на Съвета на директорите не са получили възнаграждение под каквато и да е форма от И Ар Джи – 3 през 2008г. По-подробна информация се съдържа в раздел Корпоративно управление.

**18. Акции, притежавани от членовете на Съвета на директорите**

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

**19. Възможна промяна в контрола на Дружеството**

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

**20. Съдебни, административни и арбитражни производства**

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

**21. Директор за връзки с инвеститорите**

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

Тел.: +359 2 9658 379  
Факс: +359 2 9445 010  
e-mail: [ergcapital3@baefinvest.com](mailto:ergcapital3@baefinvest.com)

**ПРОМЕНИ В ЦЕНАТА НА АКЦИИТЕ**

През 2008г. 57,726 акции на Дружеството на обща стойност 1,324 хиляди лева бяха търгувани на Българската фондова борса в 73 сесии при цени вариращи между 10 лв. и 32.31 лв. за 1 акция. Последната сделка на борсата бе сключена на 23 Декември 2008г. за 15 акции на цена от 11.80 за акция.



.....  
Анна Цанкова-Бонева  
Изпълнителен директор



**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 14 май 2009 година**

**По т.2 от дневния ред:**

**Отчет за дейността на Директора за връзки с инвеститорите през 2008 г.**

**Приложени материали: 1. Отчет за дейността на Директора за връзки с инвеститорите през 2008 г.**

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

## О Т Ч Е Т

на Директора за връзки с инвеститорите на акционерно дружество със специална инвестиционна цел с фирма „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3” АДСИЦ пред редовното годишно Общо събрание на акционерите на Дружеството, насрочено за 14 май 2009 година

През изминалата 2008 година по-важните събития, свързани с дейността на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3” АДСИЦ, са следните:

1. На 06.06.2008 г. се проведе редовното годишно Общо събрание на акционерите на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3” АДСИЦ, на което се приеха годишните отчети във връзка с дейността на Дружеството през 2007 година. 90% от финансовия резултат на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3” АДСИЦ към 31 декември 2007 г. беше разпределен като дивидент на акционерите, които съгласно чл.115б от ЗППЦК имаха право да получат дивидент. Брутният дивидент на една акция беше 15.78 стотинки (петнадесет цяло и седемдесет и осем стотни стотинки). Останалите 10% от финансовия резултат бяха отнесени във фонд “Резервен”.

С оглед на тези по-важни събития, свързани с дейността на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3” АДСИЦ през изминалата 2008 година, работата ми като Директор за връзки с инвеститорите беше насочена в следните четири основни направления:

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

Поканата за свикване на Общо събрание на акционерите на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3” АДСИЦ беше обявявана в Търговския регистър, воден от Агенция по вписванията и публикувана в един централен ежедневник (в-к „Пари”).

Всяка покана за свикване на Общо събрание на акционерите на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3” АДСИЦ, заедно с материалите, свързани с дневния ред, беше изпращана в законоустановения срок до Заместник-председателя, ръководещ Управление “Надзор на инвестиционната дейност” при Комисията за финансов надзор, до “Българска Фондова Борса – София” АД и до “Централен депозитар” АД.

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

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

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

През 2008 година Общото събрание на акционерите проведе едно редовно годишно заседание. Съветът на директорите на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3” АДСИЦ имаше заседания винаги когато това се налагаше с оглед нормалното функциониране на Дружеството.

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

Присъствието на Директора за връзки с инвеститорите на тези заседания е една допълнителна гаранция, че решенията на Общото събрание на акционерите, респективно на Съвета на директорите се обсъждат и приемат в съответствие с изискванията на действащото българско законодателство, Устава на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3” АДСИЦ и неговата Програма за добро корпоративно управление, в интерес на всички акционери на Дружеството и при условията на прозрачност.

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

През изминалата 2008 година сме полагали всички необходими усилия с цел предаване в срок на Заместник-председателя, ръководещ Управление “Надзор на инвестиционната дейност” към КФН на всички финансови отчети, както и на другите уведомления, свързани с дейността на Дружеството, като те са били изготвени със съдържание, отговарящо на изискванията на приложимото българско законодателство. Информацията, разкривана на Комисията за финансов надзор, е изпращана в същите срокове и обем и на “Българска Фондова Борса – София” АД, а в случаите, предвидени в закона – и на други органи/лица.

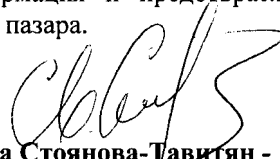
До момента Комисията за финансов надзор не е налагала принудителни административни мерки на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3” АДСИЦ поради неизпълнение на негови задължения за разкриване на информация или др. подобни.

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

Във връзка с това направление, през отчетната 2008 година положихме необходимите усилия да Ви предоставяме своевременно информация относно хода на дейността на Дружеството, текущото му финансово и икономическо състояние и други обстоятелства, които са от съществено значение за настоящите и бъдещи инвеститори в „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3” АДСИЦ:

- Уведомявахме в срок нашите акционери за свикването на Общо събрание на акционерите чрез обявяване на поканата в Търговския регистър, като материалите по дневния ред на всяко едно заседание бяха на тяхно разположение на адреса на управление на Дружеството; в случаите, когато това беше изрично поискано от отделни акционери, тези материали им бяха изпращани за запознаване.
- Предоставяхме на обществеността всяка информация, която съгласно действащото българско законодателство трябваше да бъде разкрита.

През изминалата 2008 година, ние – Директорът за връзки с инвеститорите и членовете на Съвета на директорите на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3” АДСИЦ положихме всички необходими усилия за своевременно разкриване на информация и предотвратяване на злоупотреби с вътрешна информация и/или на манипулации на пазара.

  
Светозара Стоянова-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 14 май 2009 година**

**По т.3 от дневния ред:**

**Обсъждане на Доклада на регистрирания одитор за извършената проверка на Годишния финансов отчет на Дружеството за 2008 г.**

*Предложение за решение:* „Общото събрание на акционерите приема Доклада на регистрирания одитор за 2008 г.“

**Приложени материали:** 1. Независим одиторски доклад

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

## ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

### До акционерите на И АР ДЖИ Капитал 3 – АДСИЦ

#### *Доклад върху финансовия отчет*

Ние извършихме одит на приложения финансов отчет на И АР ДЖИ Капитал 3 – АДСИЦ (“Дружеството”), включващ счетоводния баланс към 31 декември 2008, отчета за доходите, отчета за промените в собствения капитал и отчета за паричните потоци за годината, приключваща на тази дата, както и обобщеното оповестяване на съществените счетоводни политики и другите пояснителни приложения.

#### *Отговорност на ръководството за финансовия отчет*

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

#### *Отговорност на одитора*

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

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

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

### *Мнение*

По наше мнение, финансовият отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2008, както и неговите финансови резултати от дейността и паричните потоци за годината, приключваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, одобрени от Европейския съюз.

### *Обръщане на внимание*

*Без да изразяваме резерви, обръщаме внимание на следното:*

а) Както е оповестено в бележка 15 към приложения финансов отчет, Дружеството е изложено на риск от промяна в цените на недвижимите имоти и наемите. Рискът се повиши значително в резултат от глобалната икономическа 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 2008 и може да окаже сериозен отрицателен ефект върху финансовото състояние, ликвидността и резултатите от дейността на Дружеството, ако продължи и след 2009.

б) В допълнение, обръщаме внимание на бележка 3 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 сделки се сключват изключително трудно, 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.


в) В допълнение, обръщаме внимание на бележка 10 към приложения финансов отчет, в която се посочва, че през 2009 значителна част от заемите падежира, което повишава съществено нивото на ликвидния риск. На 10 февруари 2009 Съветът на директорите е взел решение Дружеството да издаде емисия облигации в размер на минимум 6 милиона евро и максимум 7 милиона евро. Също така, както е оповестено, на 11 февруари 2009 Дружеството е сключило договор с Астра Инвестмънт АД (инвестиционен посредник) за пласиране на емисията. Дружеството възнамерява да използва постъпленията от емисията за рефинансиране на заема от Райфайзенбанк България, използван за покупката на имот София Ринг, като обезпечението, предоставяно от Райфайзенбанк България ще бъде прехвърлено за обезпечаване на

облигационния заем. Способността на Дружеството да продължи дейността си в обозримо бъдеще като действащо предприятие зависи от успешната реализация на плановете на ръководството за рефинансиране на заемите. Финансовият отчет не включва никакви корекции, които биха могли да възникнат в следствие на тази несигурност.

*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 2008, изготвен на база МСФО, одобрени от Европейския съюз. Отговорността за изготвянето на Годишния доклад за дейността на Дружеството от 23 февруари 2009, се носи от ръководството на Дружеството.

*Deloitte Audit*  
Делойт Одит ООД

  
Силвия Пенева  
Управител  
Регистриран одитор

23 февруари 2009  
София

**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 14 май 2009 година**

**По т.4 от дневния ред:**

**Обсъждане и одобряване на одитирания Годишен финансов отчет на Дружеството за 2008 г.**

*Предложение за решение:* „Общото събрание на акционерите одобрява одитирания Годишен финансов отчет на Дружеството за 2008 г.“

**Приложени материали:** 1. Одитиран Годишен финансов отчет на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 3“ АДСИЦ за 2008 г.

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

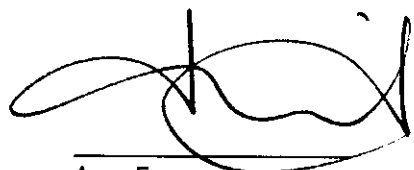


И АР ДЖИ Капитал – З АДСИЦ  
 ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ  
 ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2008г.

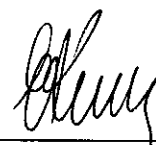
В хиляди лева, освен сумите на акция или ако не е указано друго

	Пояснения	2008	2007
<b>Приходи</b>			
Продажби на инвестиции в недвижими имоти	3	9	6,376
Себестойност на продажбите		(1)	(4,328)
		8	2,048
Приходи от наем	4	50	-
Преки разходи за инвестиционни имоти и амортизация		(2)	-
		48	-
Приходи от лихви		47	167
<b>Нетни приходи</b>		<b>103</b>	<b>2,215</b>
<b>Разходи</b>			
Оперативни разходи	5	(667)	(914)
Разходи за лихви		(1,009)	(811)
<b>Общо разходи</b>		<b>(1,676)</b>	<b>(1,725)</b>
<b>(Загуба) печалба за годината</b>		<b>(1,573)</b>	<b>490</b>
<b>(Загуба) приходи на акция - основни и с намалена стойност</b>	12	<b>(0.75)</b>	<b>0.29</b>

Тези финансови отчети са одобрени от Съвета на директорите на 23 Февруари 2009г.

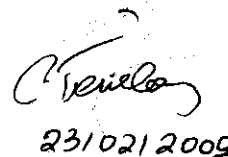


Анна Бонева  
 Изпълнителен Директор



Емилия Карадочева  
 Главен Счетоводител

Одигор:



23/02/2009


И АР ДЖИ Капитал – 3 АДСИЦ  
БАЛАНС  
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2008г.


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

	Пояснения	2008	2007
<b>АКТИВИ</b>			
Парични средства и парични еквиваленти		182	2,347
Други активи	7	2,470	16
Аванси по придобиване и разработване на недвижими имоти		681	6
Инвестиции в недвижими имоти	3	49,802	37,750
Инвестиционни имоти (нетно)	6	205	-
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>		<b>53,340</b>	<b>40,119</b>
<b>ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>			
<b>ПАСИВИ</b>			
Задължение за дивидент	13	-	331
Други пасиви	8,14	330	19
Задължение по придобиване и разработване на недвижими имоти	9	805	38
Банкови заеми	10	23,800	9,753
<b>Общо пасиви</b>		<b>24,935</b>	<b>10,141</b>
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>			
Основен капитал	11	21,000	21,000
Премии по емисии		8,941	8,941
Фонд "Резервен"		37	-
Финансов резултат		(1,573)	37
<b>Общо собствен капитал</b>		<b>28,405</b>	<b>29,978</b>
<b>ОБЩО ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>		<b>53,340</b>	<b>40,119</b>

Тези финансови отчети са одобрени от Съвета на директорите на 23 Февруари 2009г.

  
Анна Бочева  
Изпълнителен Директор

  
Емилия Карадочева  
Главен Счетоводител

Одитор:   
23/02/2009

И АР ДЖИ Капитал – З АДСИЦ  
 ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ  
 ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2008г.

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

	Основен капитал	Премии по емисии	Фонд "Резервен"	Финансов резултат	Сума
<b>31 Декември 2006г.</b>	<b>14,000</b>	-	-	(122)	<b>13,878</b>
Издадени собствени акции	7,000	8,941	-	-	15,941
Печалба за годината	-	-	-	490	490
Дивидент	-	-	-	(331)	(331)
<b>31 Декември 2007г.</b>	<b>21,000</b>	<b>8,941</b>	-	<b>37</b>	<b>29,978</b>
Фонд "Резервен"	-	-	37	(37)	-
Загуба за годината	-	-	-	(1,573)	(1,573)
<b>31 Декември 2008г.</b>	<b>21,000</b>	<b>8,941</b>	<b>37</b>	<b>(1,573)</b>	<b>28,405</b>


Тези финансови отчети са одобрени от Съвета на директорите на 23 Февруари 2009г.



Анна Бонева  
 Изпълнителен Директор



Емилия Карадочева  
 Главен Счетоводител

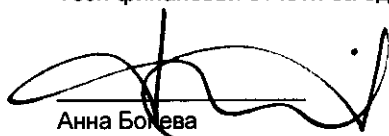
Одитор:   
 23/02/2009

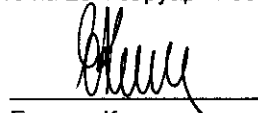
И АР ДЖИ Капитал – 3 АДСИЦ  
 ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИЯ ПОТОК  
 ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2008г.


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

	Пояснения	2008	2007
<b>ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ</b>			
(Загуба) печалба за годината		(1,573)	490
<b>Корекции с цел приравняване на (загубата) печалбата за годината към нетния паричен поток за оперативна дейност:</b>			
Постъпления от продажба на недвижими имоти, нетно от реализирани печалби и други намаления на недвижими имоти	3	148	4,328
(Увеличение) намаление на аванси по придобиване и разработване на недвижими имоти и други активи		(3,129)	173
Инвестиции в недвижими имоти	3	(12,200)	(29,533)
Инвестиции в инвестиционни имоти	6	(207)	-
Амортизация		2	-
Увеличение (намаление) на задължение по придобиване и разработване на недвижими имоти и други пасиви		1,078	(5,667)
<b>Нетен паричен поток за оперативна дейност</b>		<b>(15,881)</b>	<b>(30,209)</b>
<b>ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ</b>			
Постъпления от издаване на собствени акции	11	-	15,941
Получени банкови заеми	10	14,094	12,609
Плащания по банкови заеми	10	(47)	(2,856)
Изплатен дивидент	13	(331)	-
<b>Нетен паричен поток от финансова дейност</b>		<b>13,716</b>	<b>25,694</b>
<b>НЕТНО НАМАЛЕНИЕ НА ПАРИЧНИТЕ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИТЕ ЕКВИВАЛЕНТИ</b>		<b>(2,165)</b>	<b>(4,515)</b>
<b>Парични средства и парични еквиваленти в началото на годината</b>		<b>2,347</b>	<b>6,862</b>
<b>Парични средства и парични еквиваленти в края на годината</b>		<b>182</b>	<b>2,347</b>
<b>Допълнителна информация за паричните потоци:</b>			
Платена лихва		709	491

Тези финансови отчети са одобрени от Съвета на директорите на 23 Февруари 2009г.

  
 Анна Бонева  
 Изпълнителен Директор

  
 Емилия Карадочева  
 Главен Счетоводител

Одитор:   
 23/02/2009

**Предложение на Съвета на директорите на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 3“ АД СИЦ за решение по т. 5 от дневния ред на редовното Общо събрание на акционерите, насрочено за 14 май 2009 година**

**По т.5 от дневния ред:**

**Освобождаване от отговорност на членовете на Съвета на директорите за дейността им през 2008 година**

*Предложение за решение:* “Общото събрание на акционерите освобождава от отговорност за дейността им през 2008 година всички членове на Съвета на директорите на Дружеството”.

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

**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 14 май 2009 година**

**По т.6 от дневния ред:**

**Приемане на промени в състава на Съвета на директорите**

**Предложение за решение:**

Съветът на директорите информира акционерите, че е постъпила молба от Даниела Атанасова Ханджиева да бъде освободена от длъжност като член на Съвета на директорите на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3“ АДСИЦ.

Съветът на директорите предлага Общото събрание на акционерите да вземе следните решения:

1. **ОСВОБОЖДАВА** Даниела Атанасова Ханджиева, ЕГН: 6904296574, от длъжността член на Съвета на директорите;
2. **ИЗБИРА** за нов член на Съвета на директорите “СРЕДЕЦ ЕНТЪРПРАЙС” ЕООД, ЕИК: 130945813. По решение на “СРЕДЕЦ ЕНТЪРПРАЙС” ЕООД представител по чл.234, ал.1 от ТЗ да бъде ЦВЕТОМИР СТОЯНЧЕВ ТОДОРОВ, ЕГН 7406194127.
3. **ПРЕИЗБИРА** за член на Съвета на директорите Анна Петрова Цанкова-Бонева, ЕГН: 7206086552;
4. **ПРЕИЗБИРА** за член на Съвета на директорите Йордан Николов Чомпалов, ЕГН: 6512196666;

Съгласно чл.233, ал.1 от ТЗ мандатът на членовете на Съвета на директорите е 5 (пет) години”.

**Приложени материали:**

1. Решение на “СРЕДЕЦ ЕНТЪРПРАЙС” ЕООД за избор на представител по чл.234, ал.1 от ТЗ.



## ПРОТОКОЛНО РЕШЕНИЕ

на едноличния собственик на капитала на  
**"СРЕДЕЦ ЕНТЪРПРАЙС" ЕООД**, вписано в  
Търговския регистър, воден от Агенция по  
вписванията с ЕИК: 130945813, със  
седалище и адрес на управление в град  
София, ул. "Шипка" № 3

Днес, 23 март 2009 г., в гр. София,  
долуподписаният **Франк Л. Бауър**,  
гражданин на САЩ, с ЛНЧ: 1000672369, в  
качеството ми на **Президент и Главен  
изпълнителен директор на БЪЛГАРО-  
АМЕРИКАНСКИ ИНВЕСТИЦИОНЕН ФОНД  
(БАИФ)**, корпорация от САЩ, регистрирана  
по закона на щата Делaware, със седалище  
град Чикаго, щат Илинойс, на адрес Уест  
Уакър Драйв №333, офис 2080, с адрес в  
Република България: гр. София п.к. 1504, ул.  
"Шипка" № 3, **който фонд е едноличен  
собственик на капитала на "СРЕДЕЦ  
ЕНТЪРПРАЙС" ЕООД**, вписано в  
Търговския регистър, воден от Агенция по  
вписванията с ЕИК: 130945813, със  
седалище и адрес на управление в град  
София, ул. "Шипка" № 3,

## РЕШИХ:

1. **ДАВА СЪГЛАСИЕ "СРЕДЕЦ  
ЕНТЪРПРАЙС" ЕООД** да бъде член на  
Съвета на директорите на **"И АР ДЖИ  
КАПИТАЛ - 3" АДСИЦ** (вписано в  
Търговския регистър, воден от Агенция по  
вписванията с ЕИК: 175113002) и като такъв,  
да участва в управлението и  
представителството на **"И АР ДЖИ  
КАПИТАЛ-3" АДСИЦ**, като изпълнява  
функциите си съобразно закона, решенията  
на Общото събрание на акционерите и на  
Съвета на директорите.

2. **ОПРЕДЕЛЯМ ЦВЕТОМИР СТОЯНЧЕВ  
ТОДОРОВ**, ЕГН: 7406194127, за представител  
за упражняване на правата и изпълнение на  
задълженията на **"СРЕДЕЦ ЕНТЪРПРАЙС"  
ЕООД** в качеството му на член на Съвета на  
директорите на **"И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3"  
АДСИЦ**.

3. **ВЪЗЛАГАМ** на Управителите на  
**"СРЕДЕЦ ЕНТЪРПРАЙС" ЕООД** да  
извършат всички необходими правни и  
фактически действия, в това число да

## RESOLUTION

of the sole owner of the capital of  
**SREDETZ ENTERPRISE EOOD**, registered  
in the Trade Register of Registry Agency  
with identification code 130945813, with  
address in Sofia 1504, 3 Shipka Str.

On this March 23, 2009, in Sofia, Bulgaria,  
the undersigned **Frank L. Bauer**, citizen of  
the USA, with Personal Number of  
Foreigner 1000672369, **in my capacity of  
President and Chief Executive Officer of  
BULGARIAN-AMERICAN ENTERPRISE  
FUND (BAEF)**, a US corporation, registered  
under the laws of the State of Delaware,  
with headquarters located at 333 West  
Wacker Drive, Suite 2080, Chicago, Illinois  
60606, USA and office in Bulgaria, 3 Shipka  
Str., Sofia 1504 - **a sole owner of the  
capital of SREDETZ ENTERPRISE EOOD**,  
registered in the Trade Register of Registry  
Agency with identification code 130945813,  
with address in Sofia 1504, 3 Shipka Str.,

## I HEREBY DECIDED:

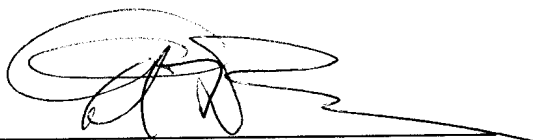
1. **I HEREBY AGREE SREDETZ  
ENTERPRISE EOOD** to be a member of  
the Board of Directors of **ERG CAPITAL-3  
ADSIP** (registered in the Trade Register of  
Registry Agency with identification code  
175113002) and as a member of Board of  
Directors, to govern and to manage **ERG  
CAPITAL-3 ADSIP** and to execute its rights  
and obligations in conformity with the  
Bulgarian legislation, the decisions of the  
General Meeting of Shareholders and the  
Board of Directors.

2. **I HEREBY AUTHORIZE Tzvetomir  
Stoyanchev Todorov**, CIN 7406194127, to  
represent **SREDETZ ENTERPRISE EOOD**  
in his capacity of member of the Board of  
Directors of **ERG CAPITAL-3 ADSIP**.

3. **I HEREBY AUTHORIZE** the Managers of  
**SREDETZ ENTERPRISE EOOD** to take all  
required legal steps and acts and to sign on  
behalf of **SREDETZ ENTERPRISE EOOD**

подпише протоколи, декларации и други документи, изискуеми по закон, във връзка с избирането на **“СРЕДЕЦ ЕНТЪРПРАЙС” ЕООД** за член на Съвета на директорите на **“И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3” АДСИЦ** и вписването на това обстоятелство в Търговския регистър.

all necessary and required by the law documentations in connection with the election of **SREDETZ ENTERPRISE EOOD** for member of the Board of Directors of **ERG CAPITAL-3 ADSIP**.



Франк Бауър / Frank Bauer  
Президент и Гл.изпълнителен директор на БАИФ /  
President and Chief Executive Officer of BAEF



**Предложение на Съвета на директорите на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 3“ АД СИЦ за решение по т. 7 от дневния ред на редовното Общо събрание на акционерите, насрочено за 14 май 2009 година**

**По т.7 от дневния ред:**

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

**Предложения за решения:**

1. „ОСА определя размера на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите, както следва: всеки член на СД да получава 500 (петстотин) лева месечно възнаграждение, считано от 01.06.2009 година. Възнаграждението да се изплаща на тримесечна база, като плащането да е дължимо към последния ден на съответното тримесечие; изключение прави периодът от 01.06.2009 г. до 30.09.2009 г., за който дължимото възнаграждение да бъде изплатено на 30.09.2009 година.
2. ОСА приема решение размерът на гаранцията за управление съгласно чл.116в от ЗППЦК, която всеки един член на Съвета на директорите следва да внесе, да бъде равен на тримесечното брутно възнаграждение на всеки един член на Съвета на директорите.”



**Предложение на Съвета на директорите на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 3“ АД СИЦ за решение по т. 8 от дневния ред на редовното Общо събрание на акционерите, насрочено за 14 май 2009 година**

**По т.8 от дневния ред:**

**Създаване на Одитен комитет съгласно изискванията на Закона за независимия финансов одит. Определяне на броя на членовете на Одитния комитет и техния мандат. Избор на членове на Одитния комитет и определяне на възнагражденията им. Избор на Председател на Одитния комитет**

*Предложение за решение:* „ОСА създава Одитен комитет с функциите по Закона за независимия финансов одит. Одитният комитет се състои от трима члена. Членовете на Одитния комитет се избират за срок до 31.12.2014 година.

Общото събрание на акционерите избира за членове на Одитния комитет членовете (респективно представителите на членовете) на Съвета на директорите, а именно:

1. Анна Петрова Цанкова-Бонева, ЕГН: 7206086552;
2. Йордан Николов Чомпалов, ЕГН: 6512196666;
3. ЦВЕТОМИР СТОЯНЧЕВ ТОДОРОВ, ЕГН 7406194127 - представител по чл.234, ал.1 от ТЗ на члена на Съвета на директорите “СРЕДЕЦ ЕНТЪРПРАЙС” ЕООД.

Общото събрание на акционерите приема решение членовете на Одитния комитет да не получават възнаграждение за дейността си като членове на Одитния комитет.

Общото събрание на акционерите избира за Председател на Одитния комитет г-н ЦВЕТОМИР СТОЯНЧЕВ ТОДОРОВ”.

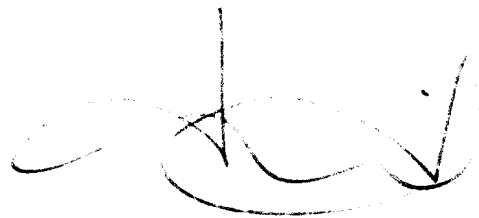
A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized representation of the name 'Cvetomir Stoyanchev Todorov'.

**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 14 май 2009 година**

**По т.9 от дневния ред:**

**Избор на регистриран одитор на Дружеството за 2009 година**

*Предложение за решение:* “Общото събрание на акционерите избира “Делойт Одит” ООД, гр. София, за специализирано одиторско предприятие на Дружеството, което да провери и завери Годишния финансов отчет на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 3“ АДСИЦ за 2009 година”.

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