

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 24.06.2020г.

По т.1 от дневния ред:

Годишен доклад на Съвета на Директорите за дейността на дружеството през 2019г.;

Предложение за решение: „ОСА приема Годишния доклад на Съвета на Директорите за дейността на дружеството през 2019г.“;

Приложени материали: 1. Годишния доклад на Съвета на Директорите за дейността на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3“ АД СИЦ през 2019г.



**ГОДИШЕН ДОКЛАД НА РЪКОВОДСТВОТО ЗА ДЕЙНОСТТА НА АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО
СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ
И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 3 ЗА 2019 г.**

30 март 2020 г.

"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 2007 г. 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 (два към датата на настоящия доклад) в София и Бургас описани по-долу и в Пояснение 4 към Финансовите отчети.

ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА

На 25 Април 2007 г. 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 2019 г.

На 22.05.2019 г. беше проведено редовно Общо събрание на акционерите („ОСА“) на Дружеството, на което ОСА (1) прие докладите на Съвета на директорите, на Одитния комитет и на регистрирания одитор, (2) одобри финансовия отчет на Дружеството за 2018 г., (3) избра „АФА“ ООД за одитор на Дружеството за 2019 г. 4) освободи всички членове на Съвета на Директорите от отговорност за дейността си през 2018 година. В допълнение във връзка с изтичането на срока на мандата на Съвета на Директорите, ОСА преизбра Костадин Тодоров Петков, Боян Николов Икономов и Станислава Антонова Куюнджиева за членове на Съвета на Директорите. Протоколът от ОСА е наличен на страницата на Дружеството – www.ergcapital-3.bg в раздел „Информация за инвеститорите“.

На 19.08.2019 г. беше проведено редовно Общо събрание на акционерите („ОСА“) на Дружеството, на което не беше гласувано по т. 1 от дневния ред, поради наложена принудителна административна мярка с Решение № 365-ДСИЦ от 16.08.2019 г. на Комисията за финансов надзор, а по т.2 нямаше въпроси и разисквания. Протоколът от ОСА е наличен на страницата на Дружеството – www.ergcapital-3.bg в раздел „Информация за инвеститорите“.

Изложението по-долу съдържа някои коментари относно важни аспекти от дейността на Дружеството през 2019 г.:

1. Ликвидност

Към 31 Декември 2019 г. Дружеството разполага с пари и парични еквиваленти на стойност 741 хиляди лева и други текущи активи в размер на 6 хиляди лева. Текущите пасиви са в размер на 5 хиляди лева. Дружеството има издадена облигационна емисия.

Към 31.12.2019 г. облигационната емисия е с остатъчна главница в размер на 1,156 хил. евро, а падежа ѝ, след решенията на Общото събрание на облигационерите от 10.10.2017 г. и на Общото събрание на акционерите от 23.11.2017 г. е отложен до 21.02.2021 г.

2. Капиталови ресурси

Към 31 Декември 2019 г. Дружеството разполага със собствен капитал в размер на 14,569 хиляди лева. Капиталът е изцяло внесен и въпреки натрупаните загуби през периодите 2008 - 2019 г. 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 4 към Финансовите отчети, Дружеството разглежда алтернативата за изграждане и отдаване под наем на търговски площи спрямо евентуална продажба на имота в сегашното му състояние. В случаите, когато Дружеството предложи алтернативата за изграждане и отдаване под

наем поради това, че по преценка на ръководството тя е по-добра за акционерите на Дружеството, то ще прави значителни капиталови разходи за строителство, които планира да финансира с банков кредити.

Информация за имотите, собственост на И Ар Джи - 3 (Чл. 41 от Наредба Гз 2 на КФН)

Към 31.12.2019 г. Дружеството притежава два недвижими имота – „Имот София Ринг“ и „Имот Бургас Ритейл“.

Имот София Ринг представлява две парцела с обща площ 131, 284 кв. м. (131,262 кв. м. съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри) намиращи се от вътрешната страна на Околовръстен път с 400 м. лице на него, близо до разклона за Ботевградско шосе. Коэффициентът за интензивност на застрояване е 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. (24,956 кв. м. съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри), намираща се в близост до Бул. „Тодор Александров“, която е една от основните пътни артерии в гр. Бургас. Парцелът се състои от два урегулирани имота: Л1 – 265 и Л - 836, които през 2009 г. бяха обединени в един УПИ Л – 285,636 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 в имота с обща разгърната застроена площ до 62,397.5 кв. м.

Придобивания и продажби на недвижими имоти през 2019 г.

През 2019 г. Дружеството не е придобивало нови имоти и не е продавало съществуващи такива.

Договори за наем, сключени през 2019 г.

През 2019 г. Дружеството не е сключвало договори за наем.

Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти през 2019 г.

През 2019 г. И Ар Джи - 3 не е извършвало съществени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти, които притежава.

3. Оперативни резултати

Дружеството приключи 2019 г. със загуба за годината в размер на 2,452 хиляди лева.

През 2019 г. Дружеството няма реализирани приходи.

През 2019 г. основните разходи са за ложи в размер на 153 хил. лв., оперативни разходи в размер на 221 хил. лв.

Към 31 декември 2019 г. Ръководството обезцени инвестиционен имот до неговата възстановима стойност като призна загуба от обезценка в отчета за всеобхватния доход в размер на 2,078 хил.лв.

ИЗБРАНИ ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ФИНАНСОВО-СЧЕТОВОДЕН АНАЛИЗ НА ПРЕДПРИЯТИЕТО

1. Показатели за рентабилност		2019		2018		Разлика
		суми (хил. лв)	размер коеф.	суми (хил. лв)	размер коеф.	
Коефициент на рентабилност на приходите от продажби	финансов резултат, след данъци	(2,452)	0.00	1,403	0.65	-0.65
	нетен размер на прих. от продажби	0.00		2,144		
Коефициент на рентабилност на собствен капитал	финансов резултат	(2,452)	-0.17	1,403	0.08	-0.25
	собствен капитал	14,599		17,051		
Коефициент на рентабилност на пасивите	финансов резултат	(2,452)	-0.61	1,403	0.36	-0.98
	пасиви	3,991		3,846		
Коефициент на капитализация на активите	финансов резултат	(2,452)	-0.13	1,403	0.07	-0.20
	сума на активи	18,599		20,888		

2 Показатели за ефективност						
Коефициент на ефективност на разходите	приходи	0.00	0.00	2,144	1.92	-1.92
	разходи	2,452		1,119		
Коефициент на ефективност на приходите	разходи	2,452	0.00	1,119	0.52	-0.52
	приходи	0.00		2,144		
3 Показатели за ликвидност						
Коефициент на обща ликвидност	краткотрайни активи	747	149.40	978	196.60	-46.20
	краткосрочни задължения	5		5		
Коефициент на бърза ликвидност	краткосрочни задължения + кратк. ина. + парични средства	747	149.40	978	196.60	-46.20
	краткосрочни задължения	5		5		
Коефициент на независима ликвидност	кратк. вземания + парични средства	747	149.40	978	196.60	-46.20
	текущи задължения	5		5		
Коефициент на абсолютна ликвидност	парични средства	741	148.20	969	193.80	-45.60
	текущи задължения	5		5		
4 Показатели за финансова автономност						
Коефициент на финансова автономност	собствен капитал	14,599	3.66	17,051	4.43	-0.77
	пасиви	3,991		3,848		
Коефициент на задълженост	пасиви	3,991	0.27	3,848	0.23	0.05
	собствен капитал	14,599		17,051		
5 Коефициент на рентабилността на СК						
Коефициент на рентабилността на СК	балансова печалба/загуба	(2,452)	-0.17	1,403	0.06	-0.25
	СК	14,599		17,051		
Коефициент на рентабилността на активите	финансов резултат преди данъци	(2,452)	-0.13	1,403	0.07	-0.20
	БС на активите	18,590		20,898		

4. 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 незастраховено събитие.

Освен специфичните рискови фактори, И Ар Джи - 3 е изложено 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 2019 г. се наблюдава възстановяване на пазара на недвижими имоти в България, което вероятно ще продължи през 2020 г., но няма гаранция, че това ще доведе до ръст в цените на притежаваните от Дружеството имоти и съответно до подобряване на финансовото състояние и оперативните резултати на Дружеството.

5. Важни събития, настъпили след датата на Финансовите отчети

В резултат на пандемията на вируса КОВИД-19 може да се очаква сериозно забавяне на глобалната икономика, респективно спад в инвестиционната активност в сферата на недвижимите имоти, което ще има съществен неблагоприятен ефект върху дейността, оперативните резултати и финансовото състояние на Дружеството. Към датата на този доклад, доколкото пикът на пандемията все още не е достигнат, не може да се направи количествена оценка на този неблагоприятен ефект.

6. Очаквано развитие и планове за 2020 г.

На този етап Дружеството не планира нови увеличения на капитала или придобиването на нови имоти. За всеки от имотите, описани по-горе и в Пояснение 4 към Финансовите отчети, Дружеството активно търси купувачи, но няма гаранция дали ще успее да реализира някой от тях през 2020 г. Дружеството разглежда и алтернативата да развие имотите и да ги отдаде под наем/продаде като завършени имоти. 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. Ръководството на Дружеството ще предложи на акционерите промяна на съществуващо на Дружеството да бъде удължен с 3 години на редовното годишно ОСА през 2020 г.

7. 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.

8. Използване на финансови инструменти

Към 31 Декември 2019 г. Дружеството има облигационен заем с остатъчна главница в размер на 1,156 хиляди евро (от общо емитирани 6,800 хиляди евро) с купон 9.5% годишно, обезпечен с ипотeka върху имотите на Дружеството в гр. София. Лихвата е дължима еднократно на падежа на заема.

9. Клонове

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

10. Обратно изкупуване на акции

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

11. Съдържание на периодичната информация, разкривана от дружества със специална инвестиционна цел

11.1. Съгласно изискванията на чл. 41, ал. 1 т. 6 от Наредба №2: И Ар Джи Капитал - 3 АДСИЦ не притежава акции или дялове от обслужващото дружество – Български Американ Менеджмънт Къмпани ЕООД.

11.2. Съгласно изискванията на чл. 41, ал. 1, т. 7 от Наредба № 2 от 17.09.2003 г. Ви представяме следната допълнителна информация:

А) Относителен дял на активите, отдадени за ползване срещу заплащане, спрямо общия размер на секюритизираните активи:

Към 31.12.2019 г. Дружеството няма сключени договори за наем.

Б) Информация за продажба или покупка на нов актив на стойност, надвишаваща с 5% стойността на секюритизираните активи след датата на изготвяне на годишния финансов отчет:

Няма.

В) Извършени съществени строжки, ремонти и подобрения на недвижимите имоти:

Няма.

Г) Относителен дял на неплатените наеми, лизингови и арендни вноски спрямо общата стойност на вземанията, произтичащи от всички сключени от Дружеството споразумения за наем, лизинг и аренда:

0%

11.3. Съгласно изискванията на чл. 41, ал. 1, т. 6 от Наредба № 2 от 17.09.2003 г. Дружеството няма секюритизирани вземания.

11.4. Съгласно изискванията на чл. 25, ал. 1 т. 3, във връзка с чл. 4, ал. 7 от ЗДСИЦ, Ви предоставяме следната информация:

Към 31 декември 2019 г., повече от 90% от активите на И Ар Джи Капитал-3 АДСИЦ са инвестиционни имоти придобити в резултат на дейността на дружеството по чл.4, ал.1, т. 2 от ЗДСИЦ.

11.5. Съгласно изискванията на чл. 25, ал. 1 т. 3, във връзка с чл. 4, ал. 8 от ЗДСИЦ, Ви предоставяме следната информация:

Към 31 декември 2019 г. Дружеството няма реализирани приходи от дейността си.

11.6. Съгласно изискванията на чл. 25, ал. 1 т. 3, във връзка с чл. 21 от ЗДСИЦ Ви представяме следната допълнителна информация:

А) Обезпечение на чужди задължения или предоставяне на заеми:

Няма.

Б) Емитиране на дългови ценни книжа, регистрирани за търговия на регулиран пазар:

И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 3 АДСИЦ има емисия корпоративни облигации с ISIN код: BG2100002125. През ноември 2018 г. Дружеството предплати част от втората облигационна емисия - сума в размер на 1,734 хил. евро (3,391 хил. лв.) заедно с начислената лихва върху предсрочно предплатената главница в размер на 1,216 хил. евро (2,378 хил. лв.). Към 31 декември 2019 г. остатъчният размер на главницата е 1,156 хил. евро (от общо емитирани на 21 февруари 2012 г. 6,600 хил. евро) с падеж 21 февруари 2021 г. Заемът е с купон 9.5% годишно (след 21 февруари 2018 и 10.5% годишно преди това) и е обезпечен с ипотека върху имотите на дружеството в гр. София. Лихвата е дължима еднократно на падежа на заема.

В) Вземане на банкови кредити за придобиване и въвеждане в експлоатация на активите за секюритизация

Няма.

Г) Вземане на банкови кредити в размер до 20 на сто от балансовата стойност на активите, които се използват за изплащане на лихви, ако кредитът е за срок не повече от 12 месеца.

Няма.

Д) Инакстиране на капитал в обслужващо дружество:

Няма.

Е) Инвестиране в специализирани дружества по чл. 22а, ал. 1, ЗДСИЦ

Няма

Ж) Инвестиране в други дружества със специална инвестиционна цел, секюритизиращи недвижими имоти.

Няма.

11.7. Съгласно изискванията на чл. 25, ал. 1 т. 3, във връзка с чл. 22а от ЗДСИЦ, Ви предоставяме следната информация:

И Ар Джи Капитал – 3 АДСИЦ няма участие в учредяването или придобиването на дялове или акции от капитала на търговско дружество (специализирано дружество по смисъла на чл. 22а от ЗДСИЦ), чийто

изключителен предмет на дейност е придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставяването им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им.

11.6. Във връзка с изискванията на чл. 25, ал. 3 и ал. 4 от ЗДСИЦ, потвърждаваме следното: И Ар Джи Капитал – З АДСИЦ не притежава акции или дялове от обслужващото дружество – Български Американ Мениджмънт Къмпани ЕООД. И Ар Джи Капитал – З АДСИЦ не притежава дялове или акции от специализирано дружество по чл. 22а, ЗДСИЦ.

КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ

Дружеството е приело Програма за добро корпоративно управление („ГДКУ“) през 2007 г. През 2019 г., дейностите на Дружеството и на Съвета на директорите са съобразени с ГДКУ и с Националния кодекс за корпоративно управление, след неговото одобрение от КФН.

Изложението по-долу съдържа допълнителна информация за акционерния капитал на Дружеството и корпоративното му управление, като в допълнение и на основание чл.100к, ал.7 и ал.8 от ЗГПЦК. Ръководството на Дружеството декларира следното във връзка с корпоративното управление на Дружеството:

1. Дружеството спазва по целесъобразност Националния кодекс за корпоративно управление одобрен от Заместник – председателя на КФН, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност“. Дружеството спазва по целесъобразност препоръките на Кодекса съдържащи се в глава първа до пета, доколкото те са приложими към същността, структурата и дейността на Дружеството (примерно по глава първа, Дружеството може да приложи само препоръките касаещи едностепенната система на управление), с изключенията посочени по-долу;

2. В допълнение на Националния кодекс за корпоративно управление, Дружеството е приело и спазва собствена Програма за добро корпоративно управление, която може да бъде намерена на сайта на Дружеството;

3. Към настоящия момент Дружеството не се придържа към следните препоръки на Националния кодекс за корпоративно управление:

- Председателят на Съвета на директорите на Дружеството не е независимия директор, като функцията на председател се упражнява от Костадин Петков, тъй като той разполага с най-богат опит в сферата на управление и продажби на недвижими имоти.

- Дружеството не е определило в устройствените си актове броя на дружествата, в които членовете на Съвета на директорите могат да заемат ръководни позиции, тъй като такова ограничение не е необходимо с оглед правната форма и дейността на Дружеството. Като дружество със специална инвестиционна цел, И Ар Джи Капитал – З АДСИЦ не може да осъществява пряко дейностите по експлоатация и поддръжка на придобитите недвижими имоти, а възлага това на обслужващото си дружество. Ето защо участието на членовете на Съвета на директорите в други дружества, не би възпрепятствало работата им като членове на Съвета на директорите на Дружеството.

- Дружеството не е ограничило броя на последователните мандати на независимия си член.

- Дружеството не предлага изплащането на допълнителни стимули към постоянното възнаграждение на Директорите. Съгласно приетата си Политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите, Дружеството не изплаща променливо възнаграждение и не предоставя такова под формата на акции, опции върху акции или други права за придобиване на акции. Размерът на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на Дружеството се определя така, че: (i) Директорите да не бъдат стимулирани да поемат рискове, надвишаващи нормално приемливото ниво на риск при осъществяване на дейността си; (ii) да отговарят както на краткосрочните, така и на средносрочните и дългосрочни цели и интереси на Дружеството; (iii) Дружеството да има възможност да наема професионалисти, които да участват в управлението на Дружеството, както същевременно се избягват възможните конфликти на интереси между Дружеството и неговите директори.

4. Относно описанието на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на емитента във връзка с процеса на финансово отчитане: както е посочено и по-долу в настоящия доклад Дружеството не разполага с обособено звено за осъществяване на вътрешен контрол. Тази функция се изпълнява от Одитния комитет. Част от контролните дейности на Одитния комитет включват преглед на тримесечните финансови отчети и свързаните с тях пояснения, за точност пълнота и спазване на подходящите счетоводни принципи, преди публикуването им; преглед на финансовата политика на Дружеството; преглед на адекватността на счетоводното и финансово обслужване; наблюдаване работата на регистрирания независим одитор и др. Примерен резултат за ефикасността на системата за вътрешен контрол е нареденното изготвяне, разкриване и публикуване на финансовите отчети на Дружеството пред Комисията за финансов надзор, банка-довереник, регулирания пазар и обществеността. Дружеството има набор от вътрешни политики и правила за управление на риска – в това число счетоводната му политика, представена в Поясненията към Финансовите отчети. Част от системите за вътрешен контрол и управление на риска е и провеждане на срещи със специалистите ангажирани от обслужващото дружество.

Управлението на риска е свързано и с полагане на усилия за и предприемането на действия по ранното, доколкото това е възможно, прогнозиране, идентифициране и контролиране на рисковете.

5. Относно информация по член 10, параграф 1, букви "в", "г", "а", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане: Такава информация, доколкото е приложима за Дружеството, може да бъде намерена по-долу в т.4 Контролиращи акционери, т.9 Ограничения върху правото на глас, т. 11 Назначаване и освобождаване на членовете на Съвета на директорите. Изменения и допълнения на Устава и т. 12. Правомощия на Съвета на директорите. В допълнения на горното, през периода 1 Януари 2019 г. – 31 Декември 2019 г. Дружеството не е получавало уведомления от физически или юридически лица за придобиване или продажба на акции от капитала на Дружеството, в резултат на което притежаваните от дадено физическо или юридическо лице права на глас да достигнат, надхвърлят или паднат под една от следните граници: 10%, 20%, 1/3, 50% и 2/3.

6. Относно състава и функционирането на административните, управителните и надзорните органи и техните комитети: Дружеството е с едностепенна система на управление и се управлява от Съвет на директорите в състав: Боян Йонанов, Костадин Петков и Станислава Куюнджиева. Правомощията на Съвета на директорите са описани в т.12 по-долу.

АКЦИИ

1. Капиталова структура

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

Към 31 Декември 2019 г., 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 2019 г. 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 2018 г.	2,100,000	2,100
31 Декември 2019 г.	2,100,000	2,100

Предимства на акционерите за записване на нови акции

Всяки 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: (в) за осъществяване на алианс 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-ия ден след публикуване на съобщението за публично предлагане на новите акции (за начало на подписката) съгласно изискванията на ЗПГЦК. На работния ден, следващ изтичане на горепосочения 14-дневен, съответно 7-дневен срок, Централният депозитар отквива 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 еднократно 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 2019 г.

Акционер	Брой акции към 31.12.2019	% от капитала към 31.12.2019
Фондация Америка за България („ФАБ“) като приемник на активите на Българо-Американски Инвестиционен Фонд („БАИФ“ или Фонда)	1,036,700	49.37
Франк Луис Бауър	165,509	7.88
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.

Всяки 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. Възна. раждане на членовете на Съвета на директорите („СД“)

През 2019 г. членовете на СД са получили възнаграждения, от И АР Джит – 2 в размер на 18 х. 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 (Боян Икономов и Костадин Петков) притежават акции, представляващи 1,16% от капитала към 31 Декември 2019 г. 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 заложени или блокирани. Таблицата по-долу представя информация за сделки на директорите и/или на техните представители с акции на Дружеството през 2019 г.

Директор	Притежавани акции към 31 Декември 2018 г.	Нетни покупки (продажби) на акции на Дружеството	Притежавани акции към 31 Декември 2019г.
Костадин Петков	17,000	-	17,000
Станислава Куломджиева		-	-
Боян Икономов	7,450	-	7,450

Директорите нямат специални права или привилегии да придобиват ценни книжа, издадени от Дружеството.

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

7.1. Станислава Куломджиева (към датата на този документ)

- 7.1.1. Не участва в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник;
- 7.1.2. Не притежава повече от 25% от капитала на търговски дружества;
- 7.1.3. Участва като директор/член на съвет в управлението на следните дружества:
 - „Фили Вайб“ АД;
 - Адаонетско дружество „Куломджиева и Витлеемов“

7.2. Костадин Петков (към датата на този документ)

- 7.2.1. Не участва в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник;
- 7.2.2. Притежава повече от 25% от капитала на следните дружества:
 - ММТТ Петков Инженеринг ЕООД;
- 7.2.3. Участва като директор/член на съвет в следните дружества:
 - ММТТ Петков Инженеринг ЕООД;
 - „София Тех Парк“ АД;
 - Сдружение „Институт за интердисциплинарни изследвания и технологии“;
 - Фондации „Център за икономически стратегии и конкурентоспособност“;
 - Сдружение „Червени сърца“;
 - Сдружение „Баскетболен клуб София“;

7.3. Боян Икономов (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:
 - „КМН Консулт“ ЕООД;
- 7.3.3. Участва като директор в управлението на следните дружества:
 - „КМН Консулт“ ЕООД;
 - „Надежда инвестмънт“ ЕАД

8. Конфликти на интереси

През 2019 г. 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 ЗПЦК.

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 предлага едноставелна 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

седм 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 трайна търговски отношения с Дружеството; (г) да не са членове на управителен съвет, прокуристи, или служители на фирма, попадаща в (б) и (в); или (д) да не са лица, свързани с друг член на Съвета на директорите на Дружеството).

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

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

Членовете на Съвета на директорите могат да бъдат преизбирани неограничено, както и да бъдат освобождавани по всяко време от Общото събрание на акционерите. Член на Съвета на директорите може да подаде оставка и да изиока 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 таква 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 изисванията 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 секоритизация, включително и кредити, чийто размер през текущата година надхвърля 1/4 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 1/4 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 развиване и отдаване под наем и/или продажба на имотите, които притежава.

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

През 2019 г. няма приходи от продажба на Инвестиционни имоти.

През 2019 г. общата сума на разходите на Дружеството са в размер на 2,452 хиляди лева, от които 8,23% представляват лихви и разходи по облигационния заем с падеж 21 Февруари 2021 г. и 1,91% представляват разходи за обслужващото дружество.

3. Съществени сделки за дейността през 2019 г.

Вик Придобивания и продажби на недвижими имоти през 2019 г. и Договори за наем, сключени през 2019 г. по-горе.

Освен посочените в тези секции сделки, Дружеството не е сключвало други от съществено значение за дейността му през 2019 г.

4. Сделки със свързани лица, предложени 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 2019 г.

5. Необичайни събития със значително влияние върху дейността

През 2019 г. 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 4, 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 2019 г. И Ар Джи – 3 има една регистрирана облигационна емисия - информацията, за която е

представена в този доклад и в Пояснение Б 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 2019 г. Дружеството не е сключвало такива сделки.

10. Използване на средства от извършена нова емисия ценни книжа

През 2019 г. 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. По-подробна информация се съдържа в раздели 1. Ликвидност и 2. Капиталови ресурси по-горе.

13. Инвестиционни намерения и тяхното финансиране

Информацията се съдържа в раздел 7. Очаквано развитие и планове за 2020 г. по-горе.

14. Промяна в принципите на управление и в групата предприятия, по смисъла на Закона за счетоводството

Не са правени промени в принципите на управление на И Ар Джи – 3.

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 (точка 16, Приложение 10 към Наредба № 2 на КФН)

През 2019 г. не са правени промени в състава на Съвета на директорите на Дружеството.

17. Възнаграждение на членовете на Съвета на директорите

Членовете на Съвета на директорите са получили брутно възнаграждение от И Ар Джи – 3 за 2019 г. в размер на 18 х. лв. (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

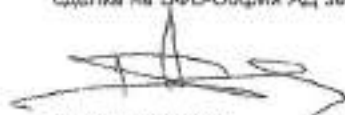
Дружеството не е страна по съдебни, административни или арбитражни производства във връзка с вземания или задължения, надвишаващи 10% от собствения капитал на Дружеството.

21. Директор за връзки с инвеститорите

Светозара Стоянова-Тавитян
Ул. „Шилка“ № 3
София, 1504
Тел.: +359 2 948 92 11
Факс: +359 2 943 36 90
e-mail: ergcapital3@baifinvest.com

ПРОМЕНИ В ЦЕНАТА НА АКЦИИТЕ

Според infobstock.bg на БФБ-София АД през периода 1 Януари 2019 г. – 31 Декември 2019 г. са изтържувани 2,084 акции на Дружеството, на обща стойност от 10,155 лева, при цени вариращи между 3.10 и 5.90 лева за 1 акция. През периода цената на акциите на Дружеството е относително волатилна, но при нисък изтържуван обем. Последната сделка на БФБ-София АД за 2019 г. бе сключена на 5 Декември 2019 г. за 50 акции на цена от 4.00 лева за 1 акция.



Боян Николов Икономов
Изпълнителен директор



Предложение на Съвета на директорите на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3“ АДСИЦ за решение по т.2 от дневния ред на редовното Общо събрание на акционерите, насрочено за 24.06.2020г.

По т.2 от дневния ред:

Отчет за дейността на Директора за връзки с инвеститорите през 2019г.;

Предложение за решение: „ОСА приема Отчета за дейността на Директора за връзки с инвеститорите през 2019г.“;

Приложени материали: 1. Отчет за дейността на Директора за връзки с инвеститорите през 2019г.



ОТЧЕТ

на Директора за връзки с инвеститорите на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3“ АДСИЦ пред редовното годишно Общо събрание на акционерите на Дружеството

През изминалата 2019 година по-важните събития, свързани с дейността на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3“ АДСИЦ, са следните:

1. На 22.05.2019 г. се проведе редовно Общо събрание на акционерите („ОСА“) на Дружеството, на което ОСА (1) прие докладите на Съвета на директорите, на Одитния комитет, на Директора за връзка с инвеститорите и на регистрирания одитор, (2) одобри финансовия отчет на Дружеството за 2018 г., (3) избра „АФА“ ООД за регистриран одитор на Дружеството за 2019г., и преизбра Боян Николов Икономов, Костадин Тодоров Петков и Станислава Антонова Куюмджиева за членове на Съвета на директорите на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3“ АДСИЦ с мандат 5 години, считано от датата на ОСА.

2. На 19.08.2019 г. се проведе извънредно Общо събрание на акционерите, на което Председателят на ОСА запозна присъстващите акционери с проекта на Съвета директорите за дневен ред и решение, във връзка с намерение за продажба на недвижими имоти, собственост на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3“ АДСИЦ находящи се в гр. София, на лица извън кръга на заинтересуваните лица по смисъла на чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК, при цена и други условия съгласно решението на Съвета на директорите от 02.07.2019г. и овластяване и възлагане на Изпълнителния директор на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3“ АДСИЦ да предприеме необходимите действия във връзка с продажбата на Имотите, като лично или чрез изрично упълномощено от него лице да подпише договор за покупко-продажбата (в това число предварителен договор за покупко-продажба), с Купувач и при други условия, каквито намери за добре, както и да подпише всички други документи, каквито намери за добре във връзка с това, включително договор за откриване на специална банкова сметка за изплащане на цената (ако има необходимост).

Тази точка от дневния ред не се подложи на гласуване поради наложена Принудителна административна мярка от Комисията за финансов надзор - Решение № 966-ДСИЦ от 16.08.2019г. на г-жа Мария Филипова – зам. – председател на Комисията за финансов надзор, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност“, за прилагане на принудителна административна мярка по смисъла на чл.212, ал.1, т.1 от ЗППЦК.

С оглед на тези по-важни събития, свързани с дейността на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3“ АДСИЦ през изминалата 2019 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“ АДСИЦ 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“ АДСИЦ, заедно с материалите, свързани с дневния ред, беше изпращана в законоустановения срок до Комисията за финансов надзор, до “Българска фондова борса – София” АД и до обществеността. Поканите бяха обявявани своевременно в Търговския регистър, воден от Агенция по вписванията.

2. Второто направление в работата ми беше 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 2019 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 водеше 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. Протоколът от заседанието 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).

Също така се води Дневник на директора за връзки с инвеститорите по надлежния ред, съгласно решението на Съвета на директорите и изискванията на действащото законодателство.


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“ АД СИЦ пред Комисията за финансов надзор, "Българска фондова борса – София" АД, обществеността и други лица/органи.

През изминалата 2019 година аз, в качеството си на Директор 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“ АД СИЦ и другите лица, проявили интерес да инвестират в ценни книжа, издадени от Дружеството.

Във връзка с това направление, през отчетната 2019 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“ АД СИЦ:

- Уведомахме 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“ АД СИЦ;
- Проведохме разговори/срещи с лица, проявили конкретен интерес към дейността на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3“ АД СИЦ.


/Светозара Стоянова-Тамджан -
Директор за връзки с инвеститорите на
„И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3“ АД СИЦ/

Предложение на Съвета на директорите на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3“ АДСИЦ за решение по т.3 от дневния ред на редовното Общо събрание на акционерите, насрочено за 24.06.2020г.

По т.3 от дневния ред:

Обсъждане на Доклада на регистрирания одитор за извършения одит на Годишния финансов отчет на Дружеството за 2019г.

Предложение за решение: „ОСА приема Доклада на регистрирания одитор за извършения одит на Годишния финансов отчет на Дружеството за 2019г.“;

Приложени материали: 1. Независим одиторски доклад.



ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

ДО АКЦИОНЕРИТЕ НА И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3 АДСИЦ

Доклад относно одита на финансовия отчет

Мнение

Ние извършихме одит на финансовия отчет на И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3 АДСИЦ („Дружеството“), съдържащ отчета за финансовото състояние към 31 декември 2019 година и отчета за всеобхватния доход, отчета за промените в собствения капитал и отчета за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към финансовия отчет, съдържащи и обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики.

По наше мнение, приложеният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2019 година и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС).

База за изразяване на мнение

Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“. Ние сме независими от Дружеството в съответствие с Международния етичен кодекс на професионалните счетоводители (включително Международни стандарти за независимост) на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС), заедно с етичните изисквания на Закона за независимия финансов одит (ЗНФО), приложими по отношение на нашия одит на финансовия отчет в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с изискванията на ЗНФО и Кодекса на СМСЕС. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.



1

Обръщане на внимание

Ние обръщаме внимание:

а) На Приложения № 8 *Дългови ценни книжки* и № 9 *Основен капитал*, в които е оповестено, че съгласно устава Дружеството е учредено със срок на съществуване до 31 декември 2020 г., а крайният падеж на облигационния заем е 21 февруари 2021 г. Намеренията на ръководството на Дружеството са да предложи на Общото събрание на акционерите да удължи срока на съществуване на Дружеството с три години. Нашето мнение не е модифицирано по отношение на този въпрос; и

б) На оповестеното в Приложение № 13 *Събития след датата на Отчета за финансовото състояние* към годишния финансов отчет, което описва съществено некоригиращо събитие след отчетната дата, свързано с разпространението на пандемията от COVID-19. Нарушаването на обичайната икономическа дейност в Р България в резултат на COVID-19 би могло да повлияе неблагоприятно върху операциите на Дружеството. В приложението е оповестена първоначалната позиция на ръководството относно възможност за потенциално негативно влияние върху пазара на недвижими имоти. Поради непредсказуемата динамика на коронавируса, на този етап практически е невъзможно да се направи надеждна преценка и измерване на потенциалния ефект на пандемията, респ. не би могло да се направи обоснована количествена оценка на този неблагоприятен ефект върху финансовото състояние и резултатите от дейността на Дружеството. Нашето мнение не е модифицирано по отношение на този въпрос.

Ключови одиторски въпроси

Ключови одиторски въпроси са тези въпроси, които съгласно нашата професионална преценка са били с най-голяма значимост при одита на финансовия отчет за текущия период. Тези въпроси са разглеждани като част от нашия одит на финансовия отчет като цяло и формирането на нашето мнение относно него, като ние не предоставяме отделно мнение относно тези въпроси. За всеки въпрос, включен в таблицата по-долу, описанието как този въпрос бе адресиран при проведения от нас одит, е направено в този контекст.

Ключов одиторски въпрос	Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит
Оценка на инвестиционните имоти <i>Информация за инвестиционните имоти, вкл. за приблизителните оценки на справедливата им стойност, използвани за целите на оповестяване на справедлива стойност и преглед за обезценка, е оповестена в Приложение № 4 „Инвестиционни имоти“ и Приложение № 2 „Основни елементи на счетоводната политика“ („Инвестиционни</i>	<i>В тази област нашите одиторски процедури, наред с други такива, включиха:</i> <ul style="list-style-type: none">• Получаване на разбиране на процеса за оценяване на инвестиционните имоти при извършване преглед за обезценка и на контролите по мониторинг и приемане на издадените от независимия лицензиран оценител оценителски доклади. Обхождане на процеса.

 2

имоти" и „Оценяване по справедлива стойност“) към финансовия отчет.

Счетоводната политика на Дружеството за последващо оценяване на инвестиционните имоти, след тяхното първоначално признаване е по модела на цената на придобиване, съгласно МСС 40 – себестойност намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Балансовата стойност на инвестиционните имоти на Дружеството е в размер на 17,843 х. лв. към 31 декември 2019 година (96% от общата сума на активите), а отчетената загуба от обезценка в отчета за всеобхватния доход за 2019 година е за 2,078 хил. лв.

Съгласно ЗДСИЦ (Закон за дружествата със специална инвестиционна цел) Дружеството следва да оценява справедливата стойност на инвестиционните си имоти поне веднъж годишно. Също така то следва да оповестява справедливата стойност на инвестиционните имоти съгласно изискванията на МСС 40. Затова И АР ДЖИ Капитал 3 АДСИЦ прави приблизителни оценки на справедливата стойност на инвестиционните имоти поне веднъж годишно, както за целите на техния преглед за обезценка (при използване на тяхната справедлива стойност, намалена с разходите за продажба), така и за целите на оповестяване на справедливата им стойност.

Оценяването на справедливата стойност на инвестиционните имоти е сложен процес, свързан с изчисляване на приблизителни оценки, при използване на множество допускания и специфични методи и модели. Поради това на тези оценки е присъща висока степен на несигурност, свързана с използването на различни прогнози и предположения с повишена субективност, като се използват както наблюдавани, така и ненаблюдавани входящи данни.

Определянето на справедливата стойност на инвестиционните имоти в Дружеството се базира на оценки, изготвени от ангажирани от ръководството външни независими оценители, като справедливата стойност се класифицира в ниво 3 на йерархията за

- Проучване на политиките и процедурите, които ръководството прилага през текущата година по отношение на регулярната оценка по справедлива стойност на инвестиционните имоти. Оценяване адекватност и последователно приложение.

- Оценка на независимостта, компетентността, капацитета и обективността на външния оценител, нает от Дружеството. В допълнение, обсъждане на обхвата на неговата работа с ръководството и преглеждане условията, при които е бил ангажиран.

- Сравняване, с помощта на експерт-оценителя на одиторския екип, на ключови входящи данни и допускания с публично налични пазарни данни и дали оценената справедлива стойност е последователна спрямо интервали на сравними пазарни цени за подобни активи.

- Провеждане на среща-обсъждане с представители на Дружеството и с назначения от него независим оценител за дискутиране на приложените от него методи, предположения и направените изводи при определяне на справедливата стойност и факторите, довели до нейния спад, респ. до отчитане на обезценка във финансовия отчет за 2019 година.

- Преглеждане и оценка на адекватността и уместността на оповестяванията на Дружеството на информацията относно инвестиционните имоти, приблизителните оценки на справедливата им стойност и отчетената обезценка.

справедлива стойност съгласно МСФО 13.

Поради съществеността на стойността на инвестиционните имоти за финансовия отчет на Дружеството като цяло, както и поради необходимостта от прилагането на значителни преценки и допускания с висока субективност, а и от присъщата несигурност при процеса на оценяването на справедливата стойност, което може да има значителен ефект върху балансовата стойност на инвестиционните имоти към 31 декември 2019 година, ние сме определили този въпрос като ключов одиторски въпрос.

Ключов одиторски въпрос

Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит

Дългови ценни книжа (облигационен заем) и тяхното уреждане

Информация за дълговите ценни книжа (облигационен заем), издадени от Дружеството е оповестена в Приказване № 8 „Дългови ценни книжа“ и Приложение № 2 „Основни елементи на счетоводната политика“ (Дългови ценни книжа) към финансовия отчет

Предстоящият падеж на облигационния заем е 21 февруари 2021 година. Недисконтираните парични потоци по него са в размер на 4,005 х. лв. към 31 декември 2019 година. Облигационният заем е обезпечен с един от инвестиционните имоти – имот София ринг (земя в регулация). Преценката на ръководството е, че Дружеството не притежава достатъчно налични ликвидни средства за уреждане на предстоящото плащане по заема. Допълнително, съгласно чл. 3 от устава на Дружеството, то има определен срок на съществуване – до 31 декември 2020 година.

За целите на уреждане на задължението на Дружеството по облигационния заем ръководството обмисля следния план за действие:

- продажба на инвестиционен имот с балансова стойност 12,197 х. лв.; и

В тази област, нашите одиторски процедури наред с други такива, включиха:

- Проучване, анализ и оценка на преценката и намеренията на ръководството относно удължаването на срока на съществуване на Дружеството.
- Инспекция на документацията относно обезпечението на облигационния заем, на инвестиционния имот, изчисление на коефициента на покритие на дълга спрямо определената справедлива стойност на имота към 31 декември 2019 година.
- Анализ и оценка на допусканията и планираните от Ръководството намерения за реализация на инвестиционния имот-обезпечение за целите на уреждане на облигационната емисия.
- Оценка на адекватността и уместността на оповестяванията на Ръководството относно уреждането на облигационния заем.

- предложение към годишното Общо събрание на акционерите през 2020 г. срокът на съществуване на Дружеството да бъде удължен с 3 години, за да се осигури достатъчен времеви хоризонт за реализацията на имота.

Посрещането на плащанията по облигационния заем изисква съществени преценки с присъща висока несигурност, вкл. относно предстоящи събития и бъдеща реализация на сделки, като същевременно то има съществено влияние за цялостното представяне на финансовия отчет за 2019 година, поради което ние сме определили този въпрос като ключов одиторски въпрос.

Други въпроси

Финансовия отчет на И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3 АД СИЦ за годината, приключваща на 31 декември 2018, е одитиран от друг одитор, който е издал одиторски доклад с немодифицирано мнение относно този финансов отчет, с дата 7 март 2019 година.

Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него

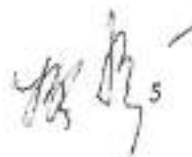
Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от доклад за дейността, съдържаш и декларация за корпоративно управление, изготвени от ръководството съгласно Глава седма от Закона за счетоводството, но не включва финансовия отчет и нашия одиторски доклад, върху него, която получихме преди датата на нашия одиторски доклад.

Нашето мнение относно финансовия отчет не обхваща другата информация и ние не изразяваме каквато и да е форма на заключение за сигурност относно нея, освен ако не е изрично посочено в доклада ни и до степента, до която е посочено.

Във връзка с нашия одит на финансовия отчет, нашата отговорност се състои в това да прочетем другата информация и по този начин да преценим дали тази друга информация е в съществено несъответствие с финансовия отчет или с нашите познания, придобити по време на одита, или по друг начин изглежда да съдържа съществено неправилно докладване.

В случай че на базата на работата, която сме извършили, ние достигнем до заключение, че е налице съществено неправилно докладване в тази друга информация, от нас се изисква да докладваме този факт.

Нямаме какво да докладваме в това отношение.



Отговорности на ръководството и лицата, натоварени с общо управление за финансовия отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с МСФО, приложими в ЕС и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определя като необходима за осигуряване изготвянето на финансови отчети, които не съдържат съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка.

При изготвяне на финансовия отчет ръководството носи отговорност за оценяване способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие, оповестявайки, когато това е приложимо, въпроси, свързани с предположението за действащо предприятие и използвайки счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие, освен ако ръководството не възнамерява да ликвидира Дружеството или да преустанови дейността му, или ако ръководството на практика няма друга алтернатива, освен да постъпи по този начин.

Лицата натоварени с общо управление, носят отговорност за осъществяването на надзор над процеса по финансово отчитане на Дружеството.

Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали финансовият отчет като цяло не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка, и да издадем одиторски доклад, който да включва нашето одиторско мнение. Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че одит, извършен в съответствие с МОС, винаги ще разкрива съществено неправилно отчитане, когато такова съществува. Неправилни отчитания могат да възникнат в резултат на измама или грешка и се считат за съществени, ако би могло разумно да се очаква, че те, самостоятелно или като съвкупност, биха могли да окажат влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този финансов отчет.

Като част от одита в съответствие с МОС, ние използваме професионална преценка и запазваме професионален скептицизъм по време на целия одит. Ние също така:

- идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания във финансовия отчет, независимо дали дължащи се на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено неправилно отчитане, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване,

фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или засбикаляне на вътрешния контрол.

- получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедура, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Дружеството.
- оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството.
- достигаме до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания във финансовия отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Дружеството да преустанови функционирането си като действащо предприятие.
- оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на финансовия отчет, включително оповестяванията, и дали финансовият отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.

Ние комуникираме с лицата, натоварени с общо управление, наред с останалите въпроси, планирания обхват и време на изпълнение на одита и съществените констатации от одита, включително съществени недостатъци във вътрешния контрол, които идентифицираме по време на извършвания от нас одит.

Ние предоставяме също така на лицата, натоварени с общо управление, изявление, че сме изпълнили приложимите етични изисквания във връзка с независимостта и че ще комуникираме с тях всички взаимоотношения и други въпроси, които биха могли разумно да бъдат разглеждани като имащи отношение към независимостта ни, а когато е приложимо, и свързаните с това предпазни мерки.

Сред въпросите, комуникирани с лицата, натоварени с общо управление, ние определяме тези въпроси, които са били с най-голяма значимост при одита на финансовия отчет за текущия период и които следователно са ключови одиторски въпроси. Ние описваме тези въпроси в нашия одиторски доклад, освен в случаите, в които закон или нормативна уредба възпрепятства публичното оповестяване на информация за този въпрос или когато, в изключително редки случаи, ние решим, че даден въпрос не следва да бъде комуникиран в нашия доклад, тъй като би могло разумно да се очаква, че неблагоприятните последици от



това действие биха надвишили ползите от гледна точка на обществения интерес от тази комуникация.

Доклад във връзка с други законови и регулаторни изисквания

Допълнителни въпроси, които поставят за докладване Законът за счетоводството и Законът за публичното предлагане на ценни книжа

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него“ по отношение на доклада за дейността, включващ и декларацията за корпоративно управление, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискванията по МОС, съгласно „Указания относно нови и разширени одиторски доклади и комуникация от страна на одитора“ на професионалната организация на регистрираните одитори в България, Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС). Тези процедури касаят проверки за наличието, както и проверки на формата и съдържанието на тази друга информация с цел да ни подпомогнат във формиране на становище относно това дали другата информация включва оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството и в Закона за публичното предлагане на ценни книжа, (чл. 100н, ал. 10 от ЗППЦК във връзка с чл. 100н, ал. 8, т. 3 и 4 от ЗППЦК), приложими в България.

Становище във връзка с чл. 37, ал. 6 от Закона за счетоводството

На базата на извършените процедури, нашето становище е, че:

- а) Информацията, включена в доклада за дейността за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, съответства на финансовия отчет.
- б) Докладът за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството и на чл. 100(н), ал. 7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.
- в) В декларацията за корпоративно управление (като част от доклада за дейността) за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, е представена изискваната съгласно Глава седма от Закона за счетоводството и чл. 100 (н), ал. 8 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа информация.

Становище във връзка с чл. 100(н), ал. 10 във връзка с чл. 100 н, ал. 8, т. 3 и 4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

На база на извършените процедури и на придобитото познаване и разбиране на дейността на предприятието и средата, в която то работи, по наше мнение, описанието на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на предприятието във връзка с процеса на финансово отчитане, което е част от доклада за дейността (като елемент от съдържанието на декларацията за корпоративно управление) и информацията по чл. 10, параграф 1, букви "а", "г", "е", "з" и "н" от Директива 2004/25/ЕО на

Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 година относно предложенията за поглъщане, не съдържат случаи на съществено неправилно докладване.

Допълнително докладване относно одита на финансовия отчет във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Изявление във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3, б. „б“ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Информацията относно сделките със свързани лица е оповестена в Приложение № 11 към финансовия отчет. На база на извършените от нас одиторски процедури върху сделките със свързани лица като част от нашия одит на финансовия отчет като цяло, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че сделките със свързани лица не са оповестени в приложния финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2019 година, във всички съществени аспекти, в съответствие с изискванията на МСС 24 „Оповестяване на свързани лица“. Резултатите от нашите одиторски процедури върху сделките със свързани лица са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху сделките със свързани лица.

Изявление във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3, б. „в“ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Нашите отговорности за одит на финансовия отчет като цяло, описани в раздела на нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“, включват оценяване дали финансовият отчет представя съществените сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне. На база на извършените от нас одиторски процедури върху съществените сделки, основополагащи за финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2019 година, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че са налице случаи на съществено недостоверно представяне и оповестяване в съответствие с приложимите изисквания на МСФО, приети от Европейския съюз. Резултатите от нашите одиторски процедури върху съществените за финансовия отчет сделки и събития на Дружеството са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки.


Докладване съгласно чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014 във връзка с изискванията на чл. 59 от Закона за независимия финансов одит

Съгласно изискванията на Закона за независимия финансов одит във връзка с чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014, ние докладваме допълнително и изложената по-долу информация.

- АФА ООД е назначено за задължителен одитор на финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2019 година на И Ар Джи Капитал - 3 АДСИЦ (Дружеството) от Общото събрание на акционерите, проведено на 22 май 2019 година за период от една година.
- Одитът на финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2019 година на Дружеството представлява първи пълен непрекъснат ангажимент за задължителен одит на това предприятие, извършен от АФА ООД.
- Потвърждаваме, че изразното от нас одиторско мнение е в съответствие с допълнителния доклад, представен на Одитния комитет на Дружеството, съгласно изискванията на чл. 60 от Закона за независимия финансов одит.
- Потвърждаваме, че не сме предоставили посочените в чл. 64 от Закона за независимия финансов одит забранени услуги извън одита.
- Потвърждаваме, че при извършването на одита сме запазили своята независимост спрямо Дружеството.


 АФА ООД
 Одиторско дружество


 Валя Йорданова Йорданова
 Управител


 Надя Димитрова Вяичка
 Регистриран одитор, отговорен за одита



6 април 2020 година
 ул. "Оборище" 38
 гр. София 1504, България

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 24.06.2020г.

По т.4 от дневния ред:

Обсъждане и одобряване на одитирания Годишен финансов отчет на Дружеството за 2019г.

Предложение за решение: „ОСА одобрява одитирания Годишен финансов отчет на Дружеството за 2019г.“;

Приложени материали: 1. Одитиран Годишен финансов отчет на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3“ АД СИЦ за 2019г.



И АР ДЖИ Капитал – З АДСИЦ
 ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД
 ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2019 г.

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

	Пояснения	2019	2018
Приходи			
Продажби на инвестиционни имоти	4	-	6,845
Балансова стойност на инвестиционните имоти	4	-	(4,322)
Разходи по продажбите	4	-	(96)
		-	2,427
Други приходи		-	95
Нетни приходи		-	2,522
Разходи			
Оперативни разходи	3	(221)	(619)
Разходи за лихви	8	(153)	(500)
Загуба от обезценка на инвестиционни имоти	4	(2,078)	-
Общо разходи		(2,452)	(1,119)
(Загуба)/Печалба за годината		(2,452)	1,403
Други компоненти на всеобхватния доход за годината			
		-	-
Общо всеобхватен доход за годината		(2,452)	1,403
Нетна (Загуба)/Печалба на акция - основни и с намалена стойност	10	(1.17)	0.67

Тези финансови отчети са одобрени от Съвета на директорите на 30 март 2020 г.


 Боян Николов Икономов
 Изпълнителен Директор




 Пенка Георгиева Хризова
 Управител на Пи Ес Джи 98 ЕООД
 Изготвил финансовите отчети




Поясненията към тези финансови отчети от 5 до 15 страница са неразделна част от отчетите.

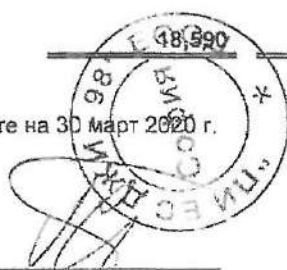
И АР ДЖИ Капитал – З АДСИЦ
 ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
 КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2019 г.

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

	Пояснения	2019	2018
АКТИВИ			
Парични средства и парични еквиваленти	5	741	969
Други активи	6	6	9
Инвестиционни имоти (нетно)	4	17,843	19,921
ОБЩО АКТИВИ		18,590	20,899
ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
ПАСИВИ			
Други пасиви	7	5	5
Задължения за лихви по дългови ценни книжа	8	1,744	1,807
Дългови ценни книжа	8	2,242	2,236
Общо пасиви		3,991	3,848
СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
Основен капитал	9	2,100	2,100
Премии по емисии		8,941	8,941
Фонд "Резервен"		18,937	18,937
Натрупани загуби		(15,379)	(12,927)
Общо собствен капитал		14,599	17,051
ОБЩО ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ		18,590	20,899

Тези финансови отчети са одобрени от Съвета на директорите на 30 март 2020 г.


 Боян Николов Икономов
 Изпълнителен Директор


 Пенка Георгиева-Хигинс
 Управител на Пи Ес Джи 98 ЕООД
 Изготвил финансовите отчети




Поясненията към тези финансови отчети от 5 до 15 страница са неразделна част от отчетите.

И АР ДЖИ Капитал – 3 АДСИЦ
 ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
 ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2019 г.

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

	Основен капитал	Премии по емисии	Фонд "Резервен"	Натрупани загуби	Сума
31 Декември 2017 г.	2,100	8,941	18,937	(14,330)	15,648
Общ всеобхватен доход за годината, в т.ч.	-	-	-	1,403	1,403
- печалба за годината				1,403	1,403
31 Декември 2018 г.	2,100	8,941	18,937	(12,927)	17,051
Общ всеобхватен доход за годината, в т.ч.	-	-	-	(2,452)	(2,452)
- загуба за годината				(2,452)	(2,452)
31 Декември 2019 г.	2,100	8,941	18,937	(15,379)	14,599

Тези финансови отчети са одобрени от Съвета на директорите на 30 март 2020 г.


 Боян Николов Икономов
 Изпълнителен Директор




 Пенка Георгиева-Хигине
 Управител на Пи Ес Джи 98 ЕООД
 Изготвил финансовите отчети



Поясненията към тези финансови отчети от 5 до 15 страница са неразделна част от отчетите.

И АР ДЖИ Капитал – З АДСИЦ
 ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
 ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2019 г.


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

	Пояснения	2019	2018
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ			
Финансов резултат – (Загуба)/Печалба		(2,452)	1,403
Корекции с цел приравняване на финансовия резултат за годината към нетния паричен поток от оперативна дейност:			
Постъпления от продажби на инвестиционни имоти, нетно от реализираната печалба и разходи по продажбите		-	4,323
Загуба от обезценка на инвестиционни имоти		2,078	-
Увеличение/(Намаление) на задължения за лихви по дългови ценни книжа		137	(1,871)
Увеличение/(Намаление) на други активи/(пасиви)		3	(26)
Нетен паричен поток, използван за оперативна дейност		(234)	(3,829)
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ			
Плащания по дългови ценни книжа, нетно от амортизация на разсрочени разходи	8	6	(3,412)
Нетен паричен поток от/(използван за) финансова дейност		6	(3,412)
НЕТНО (НАМАЛЕНИЕ)/УВЕЛИЧЕНИЕ НА ПАРИЧНИТЕ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИТЕ ЕКВИВАЛЕНТИ			
		(228)	417
Парични средства и парични еквиваленти в началото на годината	5	969	552
Парични средства и парични еквиваленти в края на годината	5	741	969
Допълнителна информация за паричните потоци:			
Платени разходи по дългови ценни книжа		10	18

Тези финансови отчети са одобрени от Съвета на директорите на 30 март 2020 г.


 Боян Николов Икономов
 Изпълнителен Директор


 Пенка Георгиева-Хигинс
 Управител на Пи Ес Джи 98 ЕООД
 Изготвил финансовите отчети


 ОДИТОРСКО ДРУЖЕСТВО
 София
 Рег. № 015
 АДА ООД
 0610712000

Поясненията към тези финансови отчети от 5 до 15 страница са неразделна част от отчетите.

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

1. Организация и дейност

И АР ДЖИ Капитал - З АДСИЦ ("Дружеството" или "И АР ДЖИ"), ЕИК 175113002, е регистрирано на 13 Юли 2008 г. като българско акционерно дружество със специална инвестиционна цел, което инвестира набраните парични средства в недвижими имоти. Фондация Америка за България ("АВФ"), като приемник на активите на Българо-американския инвестиционен фонд ("БАИФ"), следвайки принципите, политиките и управлението на БАИФ притежава пряко 49.37% от дела на капитала на Дружеството (значително участие). Съгласно Устава на Дружеството, И АР ДЖИ има определен срок на съществуване до 31 Декември 2020 г. Ръководството има намерение да предложи на акционерите срокът на съществуване на Дружеството да бъде удължен.

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. През 2015 г. Българският Американски Мениджмънт Къмпани ЕООД („БАМК“) замени Сердика Кепитъл Адвайзърс ("СКА“) като обслужващо дружество за И АР ДЖИ.

На 25 Април 2007 г. Дружеството получи лиценза 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, които ефективно са в сила от 1 януари 2019 г. МСФО, приети от ЕС, е общоприетото наименование на рамката с общо предназначение – счетоводна база, еквивалентна на рамката, въведена с дефиницията съгласно § 1, т. 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводство под наименованието „Международни счетоводни стандарти“ (МСС).

Стандарти, които са влезли в сила за годината

През 2019 г. Дружеството прие всички нови и преработени МСФО от СМСС, одобрени от ЕС, които са в сила за 2019 г. и които имат отношение към дейността на Дружеството.

Новите и/или променените стандарти и тълкувания включват:

- МСФО 16 Лизинги (в сила за годишни периоди от 01.01.2019 г., приет от ЕК). Този стандарт е с изцяло променена концепция. Той въвежда нови принципи за признаване, измерване, представяне и оповестяване на лизинга чрез налагане на нов модел с цел да осигури по-достоверно и адекватно представяне на тези сделки най-вече при лизингополучателя. Стандартът заменя действащия до този момент стандарт за лизинга – МСС 17 и свързаните с него тълкувания. Ръководството е направило проучване и е определило, че промените чрез новия стандарт не оказват влияние върху счетоводната политика и върху стойностите и класификацията на активите, пасивите, операциите и резултатите на дружеството, доколкото към датата на влизането му сила, то не реализира подобни сделки и трансакции;
- МСФО 9 (променен) – Финансови инструменти – относно случаи на негативни компенсации при предсрочно погасяване и модификации на финансови пасиви (в сила за годишни периоди от 01.01.2019 г., приет от ЕК). Тази промяна покрива два въпроса: а) изменя настоящите изискванията на МСФО 9, като позволява класифицирането на определени финансови активи (заеми и други дългови инструменти) по амортизирана стойност и преминаването им на теста СПГЛ, независимо от наличието на условия за предсрочно погасяване с негативна компенсация. б) потвърждава (с изменение в Основания за заключения), че когато даден финансов пасив, отчитан по амортизирана стойност, е модифициран без да се отписва, то ефектът от тази модификация трябва да се признае в печалбата или загубата. Ефектът се измерва като разлика

Поясненията към тези финансови отчети от 5 до 15 страница са неразделна част от отчетите.

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

между оригиналните договорени ларични потоци и тези, след модификацията, дисконтирани по оригиналния ефективен лихаен процент. Ръководството е направило проучване и е определило, че промените оказват влияние върху счетоводната политика и върху стойностите и класификацията на активите, пасивите, операциите и резултатите на дружеството по отношение на финансовите разходи и задълженията по дългови ценни книжа (Приложение 8).

За останалите стандарти и тълкувания, посочени по-долу, ръководството е проучило възможния им ефект и е определило, че те не биха имали ефект върху счетоводната политика, респ. активите, пасивите, операциите и резултатите на дружеството поради това, че то не разполага/оперира с такива обекти и/или не реализира подобни сделки и трансакции:

- КРМСФО 23 (променен) Несигурности при третирането на данъци върху дохода (в сила за годишни периоди от 01.01.2019 г., прието от ЕК);
- МСС 28 (променен) – Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия – относно дългосрочни участия в асоциирани и съвместни предприятия (в сила за годишни периоди от 01.01.2019 г. приет от ЕК);
- Подобрения в МСФО Цикъл 2015-2017 (м. декември 2017 г.) – подобрения в МСС 23, МСС 12 и МСФО 3 във връзка с МСФО 11 (в сила за годишни периоди от 01.01.2019 г., приети от ЕК);
- МСС 19 (променен) – Доходи на наети лица (в сила за годишни периоди от 01.01.2019 г., приет от ЕК).

Нови стандарти, разяснения и изменения в сила от 1 януари 2020 г.

Към датата на издаване за одобряване на този финансов отчет са издадени, но не са все още в сила за годишни периоди, започващи на 1 януари 2019 г., няколко нови стандарти и разяснения, както и променени стандарти и разяснения, които не са били приети за по-ранно приложение от дружеството. От тях ръководството е преценило, че следните биха имали потенциален ефект в бъдеще за промени в счетоводната политика и класификацията и стойностите на отчетни обекти във финансовите отчети на дружеството за следващи периоди, а именно:

- Промени в Концептуалната рамка за финансово отчитане и съответни промени в референциите към нея в различни МСФО (в сила за годишни периоди от 01.01.2020 г., приети от ЕК). Тези промени в Рамката включват преработени изцяло дефиниции за „актив“ и „пасив“, както и нови насоки и концепции за тяхното измерване, отписване, представяне и оповестяване;
- Промени в МСС 1 Представяне на финансови отчети и МСС 8 Счетоводна политика, промени в приблизителните оценки и грешки (в сила за годишни периоди от 01.01.2020 г. – приети от ЕК). Тези промени касаят прецизиране определението за „същественост“, посочено в двата стандарта. Според тях новото определение за същественост е: „информацията е съществена, ако пропуснатата, представена неточно или прикритата, би могло в разумна степен да се очаква да повлияе на решенията на основните потребители на финансовите отчети с обща цел, които предоставят финансова информация за дадено отчетно предприятие“.

Допълнително, за посочените по-долу нови стандарти, променени стандарти и приети тълкувания, които са издадени, но все още не са в сила за годишни периоди започващи на 1 януари 2019 г., ръководството е преценило, че следните не биха имали потенциален ефект за промени в счетоводната политика и класификацията и стойностите на отчетни обекти във финансовите отчети на дружеството, а именно:

- МСФО 17 Застрахователни договори (в сила за годишни периоди от 01.01.2021 г., (с опция за отлагане за 2022 г.) не е приет от ЕК);
- МСФО 10 (променен) – Консолидирани финансови отчети и МСС 28 (променен) – Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия – относно продажби или апорт на активи между инвеститор и негови асоциирани или съвместни предприятия (с отложена ефективна дата на влизане в сила, подлежаща на определяне от СМСС);
- МСФО 3 (променен) – Бизнес комбинации (в сила за годишни периоди от 01.01.2020 г., не е приет от ЕК);
- Промени в МСФО 9 Финансови инструменти, МСС 39 Финансови инструменти: Признаване и оценяване и МСФО 7 Финансови инструменти: Оповестявания (в сила за годишни периоди от 01.01.2020 г. – приети от ЕК).

Тези финансови отчети са изготвени при спазване на концепцията за историческата цена. Изготвянето на финансови отчети в съответствие с МСФО изисква от ръководството да прави оценки и предположения, които

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

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 опожестява 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.

Финансовият отчет на Дружеството е изготвен на принципа на действащо предприятие, което предполага, че Дружеството ще продължи да съществува в обозримо бъдеще. В оценката си за спазване на принципа на действащо предприятие Съветът на Директорите („Ръководството“) на Дружеството е отчело промяната на датата на падежа на облигационната емисия с ISIN код: BG2100002125 от 21 Февруари 2018 г. на 21 Февруари 2021 г., респективно на матуритета и периода на лихвено плащане на емисията от 72 на 108 месеца, предложена от Ръководството и приета от Общото събрание на облигационерите на 10 Октомври 2017 г. и потвърдена от Общото събрание на акционерите на 23 Ноември 2017 г. В допълнение, считано от 21.02.2018 г. лихвеният процент на облигационния заем е намален от 10.5 % на 9.5 %. Тези обстоятелства потвърждават намеренията на заинтересованите страни за подкрепа на продължаването на срока на Дружеството (Приложение 8 и 9).

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 2019 г.

Дружеството представя сравнителна информация в този финансов отчет за една предходна година.

Функционална валута и валута на представяне

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

Чуждестранна валута

Операциите в чуждестранна валута, т.е. операциите, деноминирани във валута, различна от лева, която 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 2008 г. и в сила от 1 Януари 2009 г. 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 2009 г. 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. Амортизация на сгради се начислява от момента, в който те са на разположение за употреба и се начислява по линейния метод на база определения полезен живот на активите,

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

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. Балансовите стойности на инвестиционните имоти подлежат на преглед за обезценка, когато са налице събития или промени в обстоятелствата, които показват, че балансовата стойност би могла да се отличава трайно от възстановимата им стойност. Ако са налице такива индикатори, че приблизително определената възстановима стойност е по-ниска от тяхната балансова стойност, то последната се изписва до възстановимата стойност на активите. Възстановимата стойност на инвестиционните имоти е по-високата от двете: справедлива стойност без разходи за продажба или стойност в употреба. За определянето на стойността при употреба на активите бъдещите парични потоци се дисконтират до тяхната настояща стойност като се прилага дисконтова норма, която отразява текущите пазарни условия и оценки на времевата стойност на парите и рисковете, специфични за съответния актив. Загубите от обезценка се отчитат към статията "Обезценка на инвестиционни имоти" в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината). Допълнително и ЗДСИЦ изисква инвестиционните имоти на И АР ДЖИ да бъдат оценявани в края на всяка година. За целта дружеството назначава лицензиран оценител. На база на неговата оценка при установяване на условия за обезценка ръководството прави преценка за отразяването ѝ в отчета. Преценката включва анализ на ключови фактори, в т.ч.: преглед на използваните предположения от оценителя, преглед на диапазон на приблизителните оценки (горни и долни граници), същественост на отклоненията (като процент спрямо балансовата стойност).

Приходите и печалбите или загубите, произтичащи от изваждането от употреба или освобождаването от инвестиционен имот, се признават в отчета за всеобхватния доход при прехвърляне на контрола и правната собственост върху имота към клиента или при изваждането му от употреба.

Дългови ценни книжа

Дълговите ценни книжа представляват емисия обезпечени облигации, която е призната първоначално по справедлива стойност, намалена с разходите по сделката. Впоследствие емисията се оценява по амортизирана стойност, като всяка разлика между нетните парични потоци и остатъчната стойност се признава в отчета за всеобхватния доход по метода на ефективния лихвен процент за срока на пасива.

Оценяване по справедлива стойност

Някои от счетоводните политики и оповестявания на Дружеството изискват оценка на справедливи стойности за финансови и за нефинансови активи и пасиви. Измерването на справедливата стойност се прави от позицията на предположенията и преценките, които биха направили потенциалните пазарни участници, когато те биха определяли цената на съответния актив или пасив, като се допуска, че те биха действали за постигане на най-добра стопанска изгода от него за тях. Когато оценява справедливата стойност, Дружеството използва наблюдаеми данни, доколкото е възможно. Справедливите стойности се категоризират в различни нива в йерархията на справедливите стойности на базата на входящите данни в техниките за оценка, както следва:

- Ниво 1: котираны цени (некоригирани) на активни пазари за сходни активи или пасиви.
- Ниво 2: входящи данни различни от котираны цени, включени в Ниво 1, които, пряко (т.е. като цени) или косвено (т.е. получени от цени), са достъпни за наблюдаване за актива или пасива.
- Ниво 3: входящи данни за актива или пасива, които не са базирани на наблюдаеми пазарни данни (ненаблюдаеми входящи данни).

Политиките, както и самите регулярните оценки по справедлива стойност, като тези на инвестиционни имоти, се определят от ръководството, със съдействието на независим оценител-експерт. (Приложение 4).

Финансови инструменти – първоначално признаване и последващо оценяване

Финансов инструмент е всеки договор, който поражда едновременно както финансов актив в едно предприятие, така и финансов пасив или инструмент на собствения капитал в друго предприятие. Основните финансови инструменти на Дружеството са: паричните средства, вземанията, и задълженията по дългови ценни книжа (облигационен заем).

Поясненията към тези финансови отчети от 5 до 15 страница са неразделна част от отчетите.

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

Финансови активи

Признаване, класификация и оценяване

При първоначалното им признаване финансовите активи на Дружеството обичайно се оценяват по тяхната справедлива стойност и се класифицират като такива, които впоследствие се оценяват по амортизирана стойност. Класификацията на финансовите активи при първоначалното им придобиване зависи от характеристиките на договорните парични потоци на финансовия актив и бизнес модела на Дружеството за тяхното управление. Финансовите активи по амортизирана стойност на Дружеството включват паричните средства и еквиваленти в банки.

Отписване

Финансов актив се отписва от отчета за финансовото състояние на Дружеството когато правата за получаване на паричните потоци от актива са изтекли и/или са прехвърлени. Ефектите се отчитат към финансовите приходи или разходи.

Финансови пасиви

Признаване, класификация и оценяване

При първоначалното им признаване финансовите пасиви се оценяват по справедлива стойност (намалени с пряко свързаните разходи по сделката) и се класифицират като пасиви по амортизирана стойност.

Финансовите пасиви на Дружеството включват задължения по дългови ценни книжа (облигационен заем) и търговски задължения (други пасиви).

Облигационни заеми

След първоначалното им признаване, Дружеството оценява лихвоносните си облигационни заеми по амортизирана стойност, чрез метода на ефективния лихвен процент.

Финансовите пасиви се отписват, когато задължението бъде погасено, или прекратено, или изтече. Ефектите се отчитат към финансовите приходи или разходи.

Признаване на приходи от наем

Наемите, получени от оперативен лизинг, се признават като приходи от наем пропорционално на срока на договора за наем.

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.

И АР ДЖИ Капитал – З АДСИЦ
 ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
 ЗА 2019 г.

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

3. Оперативни разходи

	2019	2018
Професионални услуги	63	438
Възнаграждения на членовете на Съвета на директорите	18	18
Общи и административни разходи	140	163
Общо	<u>221</u>	<u>619</u>

В групата на професионалните услуги, включените начислени разходи за годината за одит по закон са в размер на 9 х. лв. (2018 г.: 7 х. лв.).

4. Инвестиционни имоти (нетно)

Към 31 Декември 2019 г. и 2018 г. Дружеството притежава два имота:

- "Имот София Ринг" – към 31 Декември 2019 г. (31.12.2018 г.) представлява земя с площ 131,262 кв. м. (съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри), намиращ се в гр. София. Околовръстен път – до разклона за Ботевградско шосе. През Февруари 2012 г. 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 емисия облигации с ISIN код: BG2100002125. През Ноември 2014 г. залоget 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 8).

- "Имот Бургас Ритейл" - към 31 Декември 2019 г. (2018 г.) представлява земя с площ 24,956 кв. м. (съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри), намиращ се гр. Бургас, между бул. "Тодор Александров" и пристанище Бургас.

	Инвестиционни имоти в процес на разработване Земя и сгради
<i>Отчетна стойност</i>	
31 Декември 2017 г.	27,538
Продадени	(5,535)
31 Декември 2018 г.	22,003
31 Декември 2019 г.	<u>22,003</u>
<i>Нагрупана амортизация и загуба от обезценка</i>	
31 Декември 2017 г.	3,294
Продадени	(1,212)
31 Декември 2018 г.	2,082
Загуба от обезценка през 2019 г.	2,078
31 Декември 2019 г.	<u>4,160</u>
<i>Балансова стойност</i>	
31 Декември 2019 г.	<u>17,843</u>
31 Декември 2018 г.	<u>19,921</u>
31 Декември 2017 г.	<u>24,244</u>

Дружеството отчита инвестиционните си имоти по цена на придобиване, намалена с амортизация и загуби от обезценка. Успоредно с това ръководството текущо наблюдава и определя годишно и тяхната възстановима стойност - като справедлива стойност намалена с разходите за продажба.

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

Справедливата стойност (без разходите за продажба) на инвестиционните имоти на база на резултата от направения годишен анализ и оценка за промените в пазара и ценовите равнища от страна на ръководството (вземайки предвид и оценката на независим оценител, който притежава призната и подходяща професионална квалификация) към 31 декември 2019 г. и 2018 г. е 17,843 хил. лева и 20,322 хил. лева, съответно.

Към 31 декември 2019 г. Ръководството обезцени инвестиционен имот София Ринг до неговата възстановима стойност като призна загуба от обезценка в отчета за всеобхватния доход в размер на 2,078 хил. лв.

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.

5. Парични средства и парични еквиваленти

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Парични средства по разплащателни сметки в банки в т.ч.	741	969
<i>Банкови сметки в лева</i>	<i>251</i>	<i>479</i>
<i>Банкови сметки във валута</i>	<i>490</i>	<i>490</i>
Общо	<u>741</u>	<u>969</u>

6. Други активи

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
ДДС за възстановяване	4	4
Разходи за бъдещи периоди	2	5
Общо	<u>6</u>	<u>9</u>

7. Други пасиви

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Задължения към доставчици	5	5
Общо	<u>5</u>	<u>5</u>

8. Дългови ценни книжа

Емисия облигации (облигационен заем)

През Февруари 2012 г. Дружеството издаде обезпечени облигации с ISIN код: BG2100002125 с фиксиран лихвен процент (10.5%) на обща стойност 6.8 милиона евро със срок за погасяване 36 месеца. През Ноември 2014 г. срокът на емисията облигации беше удължен с 36 месеца, считано от 21 Февруари 2015 г. През октомври 2017 г. Общото събрание на облигационерите (ОСО) взе решение срокът на емисията облигации да бъде удължен с още 36 месеца, считано от 21 Февруари 2018 г., като от същата дата лихвения процент се намалява от 10.5% на 9.5%. Решението на ОСО беше прието от Общото събрание на акционерите през ноември 2017 г. Лихвата и главницата са дължими еднократно на падежа. В случай, че Дружеството реши да погаси предсрочно част или цялата главница, Дружеството следва да изплати начислените лихви върху погасената част от главницата. Тази емисия облигации е обезпечена с ипотечи върху имот София Ринг, имот Явор (ипотеката върху имот Явор беше заличена през Октомври 2014 г.), имот Бургас Ритейл (ипотеката върху имот Бургас Ритейл беше заличена през Октомври 2014 г.) и залог на банкова сметка, по която ще постъпят средства от евентуална бъдеща продажба на ипотекирани имоти. През Октомври 2014 г. ТБ Виктория ЕАД (предишно наименование Креди Агрикол България ЕАД и Емпорика Банк – България ЕАД) беше заменена от Алианс Банк България АД като банка-довереник на облигационерите по тази емисия. Емисията облигации е регистрирана за вторична търговия на БФБ под борсов код 5ERB. През годините с част от постъпленията от продажбата на имоти Дружеството погаси предсрочно част от емисията облигации, в следствие на което бяха заличени ипотеките върху имоти Явор и Бургас Ритейл. През ноември 2018 г. с постъпленията от имот Явор, Дружеството предплати 60% от остатъчната главница по емисията, или сума в размер на 1,734 хил. евро (3,391 хил. лв.), заедно с начислената лихва върху предсрочно платената главница в

Поясненията към тези финансови отчети от 5 до 15 страница са неразделна част от отчетите.

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

размер на 1,216 хил. евро (2,378 хил. лв.). Неизплатената част от главницата по номинал към 31 Декември и на двата периода е 1,156 хил. евро (2,261 хил. лева), нетно от разсрочените разходи по сделката съответно 2,242 х. лв. и 2,236 х. лв.. Задълженията за лихви са 892 хил. евро (1,744 хил. лева) и 822 хил. евро (1,607 хил. лева) съответно (Приложение 11).

Справедливата стойност на тази емисия облигации се доближава до нейната балансова стойност и се класифицира в Ниво 3 от йерархията на справедливите стойности.

Промените в пасивите от финансовата дейност за 2019 г. са както следва: а) начално състояние – 3,843 хил. лв.; б) плащания (промени в ГПГ) – 10 хил. лв. и начислявания на лихва – 153 хил. лв.; и в) крайно състояние – 3,986 хил. лв.

9. 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 2007 г. Дружеството получи лиценз и впоследствие увеличи капитала си с 50% в законово определения срок.

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

На проведеното през Декември 2014 г. 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 хил. лева (акумулирани от намалението на номиналната стойност на обикновените акции на Дружеството през 2012 г.), но не по-малък от 1/10 от капитала на Дружеството.

От Януари 2015 г. в резултат на няколко сделки с акции на И АР ДЖИ, БАИФ вече притежава непряко 49.37% 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. С Решение на Съвета на Директорите на БАИФ, считано от 30 Септември 2015 г. дейността на БАИФ беше прекратена, като впоследствие БАИФ беше заличен. ФАБ като приемник на активите на БАИФ, спазвайки принципите, политиките и контролите на БАИФ притежава пряко 49.37% от капитала на Дружеството. Мнозинството от Директорите на ФАБ са бивши Директори на БАИФ.

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 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. Останалите акции са собственост на други дружества и физически лица.

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

Съгласно Устава на Дружеството (изменен с решение на Общото събрание на акционерите от 23 Януари 2012 г.), И Ар Джи-3 има определен срок на съществуване до 31 Декември 2020 г. Дружеството вероятно няма да може да реализира инвестиционните имоти, притежавани от него, преди 31 Декември 2020 г., като поради това ръководството ще предложи на годишното Общо събрание на акционерите през 2020г. срокът на съществуване на Дружеството да бъде удължен с 3 години. Ръководството има намерение в така удължения срок да реализира инвестиционните имоти на Дружеството, като с част от постъпленията да погаси облигационната емисия.

10. Нетна печалба 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 нетна (загуба) / печалба на акция

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

– основна и с намалена стойност са равни. Средно претегленият брой на държаните обикновени акции, използвани в изчисленията за 2019 г. и 2018 г. е 2,100,000.

11. 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 2019 г. и 2018 г., съответно са както следва:

<u>Свързани лица</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Дългови ценни книжа – главница (ФАБ)*	2,261	2,261
Задължения за лихви по дългови книжа, нетно от разсрочени разходи по сделката (ФАБ)*	1,744	1,607
Разходи за лихви по облигационен заем (ФАБ)*	153	500
Разходи за възнаграждение на Съвета на Директорите (ключов управленски персонал)	18	18

* Към 31 Декември 2019 г. ФАБ е единствен облигационер по облигационната емисия с ISIN код: BG2100002125, регистрирана за вторична търговия на БФБ, както и акционер със значително влияние.

12. Фактори за финансовия риск и управление на риска

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

Кредитен риск

Дружеството е изложено на кредитен риск във връзка с инвестиционната си дейност. Кредитният риск се определя като риск от възникване на невъзможност контрагент да заплати изцяло дължимите към Дружеството суми на датата на падежа. И АР ДЖИ ограничава кредитния риск чрез сключване на договори с клиенти с добра кредитна история и чрез изискване и осигуряване на банкови гаранции и/или други гаранции за точно и навременно изпълнение на сделката. През текущия период дружеството не е изложено на подобен риск доколкото не е реализирало сделки по продажби и не отчита вземания.

Парични средства

Паричните средства на Дружеството и разплащателните операции са съсредоточени основно в първокласна банка. За изчислението на очакваните кредитни загуби по паричните средства и еквиваленти се прилага рейтингов модел, като се използват рейтингите на банките, определени от международно признати рейтингови фирми като Moody's, Fitch, S&P, BCRA и Bloomberg и референтните публични данни за PD (вероятности за неизпълнение), отговарящи на рейтинга на съответната банка. Ръководството следи текущо промяната на рейтинга на съответната банка, за да оценява наличието на завишен кредитен риск и текущото управление на входящите и изходящи парични потоци и разпределението на наличностите по банкови сметки и банки.

Наличните към 31.12.2019 г. парични средства и еквиваленти на Дружеството са по сметки в банка с рейтинг BBB. През 2019 г. и през 2018 г. не е отчетена обезценка на паричните средства.

Лихвен риск

Лихвеният риск е свързан с потенциалния неблагоприятен ефект от колебанията в лихвените проценти върху печалбата за годината и собствения капитал на Дружеството.

Като цяло Дружеството няма значителни лихвоносни активи, с изключение на паричните средства и еквиваленти. Тъй като то не поддържа значителни по размер свободни парични средства, неговите приходи и оперативни парични потоци са в голяма степен независими от промените в пазарните лихвени равнища.

И АР ДЖИ Капитал – З АДСИЦ
ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
ЗА 2019 г.

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

Към 31.12.2019 г. Дружеството има лихвоносен пасив единствено по облигационната емисия, която е с фиксиран лихвен процент, което е свързано с риск спрямо пазарните нива на лихвите. Дружеството управлява този риск като ръководството текущо наблюдава и анализира неговата експозиция спрямо промените в лихвените равнища.

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 постъпления при продажби на имоти с цел обслужване на задължението по облигационния заем. Затова възможността му да прави големи еднократни изходящи парични потоци зависи от възможността му да продава имоти и/или да рефинансира падежиращи заеми.

Матуритетен анализ

По-долу са представени финансовите недеривативни пасиви на дружеството към датата на отчета, групирани по остатъчен матуритет, определен спрямо договорения матуритет и парични потоци. Таблицата е изготвена на база на недисконтирани парични потоци и най-ранна дата, на която задължението е изискуемо. Сумите включват главници и лихви.

31 декември 2019	до 3 м.	от 3 м. до 1 год.	над 1 година	Общо
	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000
Дългови ценни книжа	-	-	4,328	4,328
Други пасиви	5	-	-	5
Финансови пасиви	5	-	4,328	4,333

Пазарен риск

Валутен риск

Дружеството не е изложено на влиянието на колебанията на валутните курсове върху финансовите му позиции и парични потоци. Дълговите 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. Рискът се повишава значително в резултат на задаващата се стагнация в световен мащаб, която се очаква да ограничи кредитоспособността и повлияе негативно върху цените на недвижимите имоти. През последните години се наблюдаваше известно оживление на пазара на имотите в България, но въпреки сравнително добрите макроикономически показатели на страната няма гаранция, че това ще доведе до ръст на цените на имотите на Дружеството. Политиката на Дружеството е да намалява ценовия риск чрез инвестиране в имоти с високо качество и добра локация.

Управление на капитала

Дружеството управлява капитала си така, че да осигури функционирането си като действащо предприятие, като едновременно с това се стреми да максимизира възвращаемостта за акционерите, чрез оптимизация на съотношението между дълг и капитал (възвращаемостта на инвестирания капитал). Целта на Ръководството е да поддържа доверието на инвеститорите, кредиторите и пазара и да гарантира бъдещото развитие на Дружеството.

Ръководството на Дружеството наблюдава капиталовата структура на базата на съотношението нетен дълг към собствен капитал. Нетният дълг включва дългосрочните и краткосрочните лихвени заеми намалени с паричните средства. Основният капитал, премии от емисии, фонд резервен, натрупаната загуба/печалба представляват собствения капитал на Дружеството.

Поясненията към тези финансови отчети от 5 до 15 страница са неразделна част от отчетите.

И Ар Джи Капитал – 3 АДСИЦ
ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
ЗА 2019 г.

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

Съотношенията нетен дълг към собствен капитал към 31 декември 2019 и 2018 са, както следва:

	31 декември 2019	31 декември 2018
Облигационна емисия	3,986	3,843
Парични средства	(741)	(969)
Нетен дълг	3,245	2,874
Собствен капитал	14,599	17,051
Съотношение дълг - капитал	0,22	0,17

И Ар Джи Капитал – 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.

13. Събития след датата на отчета за финансовото състояние

COVID 19 и възможни ефекти от влияние върху дейността на Дружеството

На 13 март 2020 г. в България е въведено извънредно положение. Въведени са строги противоепидемични мерки и ограничения имащи за цел да ограничат социалните контакти и да ограничат разпространението на вируса. Разпространението на вируса в световен мащаб оказва влияние върху редица сектори на икономиката. Вероятностите от икономически спад и рецесия на световната икономика се увеличават. Това би могло да окаже в бъдеще влияние на пазарите на недвижими имоти, което е възможно да има неблагоприятен ефект върху дейността, оперативните резултати и финансовото състояние на И Ар Джи Капитал-3 АДСИЦ. Доколкото пикът на пандемията все още не е достигнат и има голяма степен на несигурност какво и кога ще се случи в резултат на пандемията не може да се направи обоснована количествена оценка на този неблагоприятен ефект. Може да се очаква, че в резултат на икономическите последици от пандемията, в краткосрочен план, броят на потенциалните купувачи и инвеститори в недвижими имоти би могъл да намалее. Паричните потоци, извън свързаните с евентуална продажба на имотите, вероятно няма да бъдат засегнати и поради естеството на дейността му, оперативните рискове биха се увеличили незначително.

Ръководството смята проблема COVID 19 за некоригиращо събитие, настъпило след отчетната дата, като то следи ежедневно извънредната ситуация в страната и в света, с цел оценка на влиянието върху стопанската дейност и финансовите отчети на дружеството, както и за предприемането на най-подходящите и ефективни мерки като противодействие.

Няма съществени събития след датата на отчета за финансовото състояние, освен оповестеното по-горе, които да изискват корекции или допълнително оповестяване във финансовия отчет за 2019.

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 24.06.2020г.

По т.5 от дневния ред:

Годишен отчет за дейността на Одитния комитет през 2019г.;

Предложение за решение: „ОСА приема годишния отчет за дейността на Одитния комитет през 2019г.“;

Приложени материали: 1. Отчет за дейността на Одитния комитет на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3“ АДСИЦ през 2019г.



**Отчет за дейността на Одитния комитет на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 3” АД СИЦ
 (“Дружеството” или “И АР ДЖИ”) през 2019 година пред редовното годишно Общо
събрание на акционерите**

30 април 2020г.

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 (отм.), ОСА избра за членове на Одитния комитет членовете на Съвета на директорите („СД”) на Дружеството. На проведеното през м. май 2017г. ОСА бяха приети промени в състава на Одитния комитет съгласно изискванията на новия Закон за независимия финансов одит. ОСА избра за членове на Одитния комитет Емилия Костадинова Карадочева, Костадин Тодоров Петков и Венета Параскевова Илиева. За председател беше избрана Емилия Костадинова Карадочева.

II. Дейност на Одитния комитет през 2019г.

Настоящият отчет представя работата, наблюденията и заключенията на Одитния комитет през 2019 година.

Одитният комитет потвърждава пред годишното Общо събрание на акционерите на И АР ДЖИ, че през 2019г., е функционирал в съответствие с приетите Статут и Устав на Одитния комитет, изискванията на Закона за независимия финансов одит и всички други съответно приложими нормативни актове.

През 2019г. Одитният комитет в състав Емилия Костадинова Карадочева, Костадин Тодоров Петков и Венета Параскевова Илиева, 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 и проверка на независимостта, наблюдение на дейността 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;
- Информирание на управителните органи за резултатите от задължителния одит и поясняване по какъв начин задължителният одит е допринесъл за достоверността на финансовото отчитане, както и ролята на одитния комитет в този процес;
- Поемане на отговорност за процедурата за подбор на регистрирания одитор и препоръчване на назначаването му;
- Изготвяне и предоставяне на годишен доклад за дейността си на Комисията за публичен надзор над регистрираните одитори в законоустановен срок.

Част от работата на Одитният комитет през 2019 беше свързана с преглед на тримесечните финансовите отчети на И АР ДЖИ, както и на годишния финансов отчет за 2019г., 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 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 2019г., 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.

Наред с горепосоченото, дневният ред на заседанията на Одитния комитет включваше и срещи със специалисти, наети от Български Американ Менеджмънт Къмпани ЕООД, обслужващото 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 2019г. 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:



Емилия Карадочева – Председател



Костадин Петков



Венета Илиева

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 24.06.2020г.

По т.6 от дневния ред:

Освобождаване от отговорност на членовете на Съвета на Директорите за дейността им през 2019г.:

Предложение за решение: „ОСА освобождава от отговорност всички членове на Съвета на директорите за дейността им през 2019г., както следва: ОСА освобождава от отговорност *Боян Николов Икономов, Костадин Тодоров Петков и Станислава Антонова Куюможиеви* за дейността им като членове на Съвета на директорите през 2019г.“;



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 24.06.2020г.

По т.7 от дневния ред:

Избор (подновяване на ангажимента на „АФА“ ООД) на регистриран одитор на дружеството за 2020г.;

Предложение за решение: „За проверка и заверка на годишния финансов отчет на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3“ АД СИЦ за 2020г. ОСА избира регистрирания одитор, препоръчан от Одитния Комитет съгласно предложението, включено в материалите по Дневния ред, като подновява ангажимента на „АФА“ ООД.“

Приложени материали: 1. Мотивирано предложение (препоръка) за подновяване на ангажимент с „АФА“ ООД, като регистриран одитор на дружеството за 2020г.;



**Мотивирано предложение (препоръка)
за подновяване на ангажимент със
специализирано одиторско предприятие за 2020г. от
редовното годишно Общо събрание на акционерите на
„И АР ДЖИ КАПИТАЛ“ – 3 АДСИЦ**

За 2019г. Годишният финансов отчети на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3” АДСИЦ беше надлежно одитирани от „АФА“ ООД. На основанията съдържащи се в Закона за независимия финансов одит, Регламент (ЕС) № 537/2014 и другите съответно приложими нормативни актове ангажиментът с „АФА“ ООД може да бъде подновен. Във връзка с горното Одитният комитет представя своето мотивирано предложение към “И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3” АДСИЦ за подновяване на ангажимента с „АФА“ ООД за 2020г. като специализирано одиторско предприятие на Дружеството, което да провери и завери Годишния финансов отчет на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3” АДСИЦ за 2020 година.

Това се обосновава на факта, че за изминалата година „АФА“ ООД изпълни надлежно и в срок поетия ангажимент и проведе одит на Годишните финансови отчети на Дружеството за 2019 г., в съответствие с МСФО, одобрени от Европейския съюз, както и Международните стандарти за одит издадени от Борда на Международните стандарти за одит. Ценовото предложение на „АФА“ ООД остава същото както предходната година. В допълнение „АФА“ ООД разполага с отлична репутация и има необходимия екип професионалисти за извършването на независим одит на Годишните финансови отчети на Дружеството за 2020г.

Ръководството на дружеството и Одитния комитет писмено мотивират пред Общото събрание на акционерите предложението си за подновяване на одитния ангажимент с „АФА“ ООД, като се ръководят от установените изисквания за професионализъм, коректност, етичност на одитора и законовите изисквания относно избора на регистриран одитор, съгласно Закона.

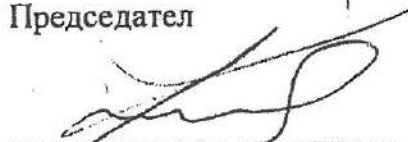
Настоящата препоръка не е повлияна от трета страна, както и не е наложена никаква клауза от вида, посочен в чл. 16, параграф 6, Регламент (ЕС) № 537/2014 на Европейския парламент и на Съвета от 16 април 2014 година относно специфични изисквания по отношение на задължителния одит на предприятия от обществен интерес и за отмяна на Решение 2005/909/ЕО на Комисията, а именно не е наложена никаква договорна клауза, сключена между Дружеството и трета страна, по силата на която изборът на общото събрание на акционерите се ограничава съгласно посоченото в член 37 от Директива 2006/43/ЕО до определени категории или списъци на задължителни одитори или одиторски дружества, във връзка с назначаването на определен задължителен одитор или одиторско дружество, които да извършват задължителен одит на това Дружество.

На основание гореизложеното Одитният Комитет на Дружеството препоръчва на Общото събрание на акционерите подновяване на ангажимента с „АФА“ ООД (гр. София) като специализирано одиторско предприятие, което да провери и завери Годишния финансов отчет на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3” АДСИЦ за 2020г.

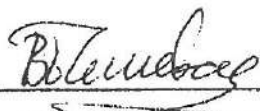
Членове на Одитния комитет на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 3“ АДСИЦ:



Емилия Карадочева –
Председател



Костадин Петков



Венета Илиева

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 24.06.2020г.

По т.8 от дневния ред:

Удължаване на срока на съществуване на И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3 АД СИЦ до 31.12.2023г.;

Предложение за решение: „ОСА приема решение за удължаване срока на съществуване на И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3 АД СИЦ до 31.12.2023г., съгласно предложение на Съвета на директорите включено в материалите по дневния ред.“

Приложени материали: 1. Предложение на Съвета на директорите за удължаване на срока на съществуване на „И Ар Джи Капитал-3 АД СИЦ“



Приложение №1 към ПРОТОКОЛ
от заседание на Съвета на директорите на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3“ АДСИЦ, проведено на
14.05.2020 г.

ОБОСНОВКА
на предложение на Съвета на директорите:

I. Предложение за удължаване на срока на съществуване на „И Ар Джи Капитал-3 АДСИЦ“

„И Ар Джи Капитал-3“ АДСИЦ (наричано по-долу „И Ар Джи Капитал-3“ или „Дружеството“) към месец май 2020г. притежава незастроени имоти в гр. София и в гр. Бургас, както следва: ПИ с идентификатор 68134.8423.65, с площ от 37 537 кв. м., в гр. София, и ПИ с идентификатор 68134.8423.70, с площ от 93 725 кв. м., в гр. София, и ПИ с идентификатор 07079.659.505 с площ от 24 956 кв.м., в гр. Бургас, като Дружеството успешно е продало до този момент с пет сделки имотите си в гр. Стара Загора, имота си в гр. Варна и имот в гр. София, и е използвало съществената част от приходите от тези продажби за пълно погасяване на кредитите си към Райфайзенбанк (главници и лихви) общо от над 11 млн евро и частично за погасяване на емисия облигации (главница и лихви) общо от над 7 млн евро.

Дружеството има издадена емисия обикновени, безналични, обезпечени облигации, ISIN: BG2100002125, размер на емисията 6 800 000 евро, разпределена в 6800 броя облигации с номинал 1000 евро всяка една (наричани по-долу „Облигации“). Облигациите от емисията на „И Ар Джи Капитал 3“ са регистрирани за търговия на Българска Фондова Борса – София АД под борсов код: 5ERA, като към месец май 2020 г. оставащият дължим размер (главница и лихви) е в размер на около 2 млн евро (от който главница от около 1.156 млн евро).

Въпреки положените значими усилия на ръководството на Дружеството и на Обслужващото дружество, гореописаните имоти собственост на Дружеството, да бъдат продадени през 2019г. и 2020 г., това не се случи поради слабата ликвидност на пазара на големи нежилищни недвижими имоти в България и най-вече на пазара на незастроени парцели. Принципно е необходим значим период от време за всяка сделка с такъв тип имоти, като средно за реализираните до този момент имоти на Дружество е било необходимо между една и две години във всеки случай. Освен това, кризата породена от вирусната инфекция COVID – 19 създаде затруднения пред реализирането на имотите. Въпреки неизвестността във връзка с тази криза, може да се предложи, че през 2020 г. ще има забавяне на икономиките в ЕС, което вероятно ще рефлектира и във влошаване на имотния пазар в България. С оглед на това, Дружеството ще има нужда от допълнително време, за да реализира горепосочените имоти, като след продажбата на някой от тях да изплати и оставащата част от облигационния заем.

Съветът на директорите счита, че вероятността да бъдат продадени някои от собствените на Дружеството имоти преди срока на Дружеството (т.е. преди 31.12.2020 г.) е минимална с оглед наблюдаваното задържане на инвестиции в условията на вирусната инфекция COVID – 19 и съпътстващата икономическа криза. Наред с това интересът към Дружеството от потенциални инвеститори дори и в условията на извънредното положение не е изчезнал, макар и да е значително забавен.

Във връзка с това Съвета на директорите счита на базата на проявен предварителен интерес, че Дружеството има нужда от допълнителен срок за реализиране на своите имоти в гр. София и гр.Бургас, като срокът на съществуване на Дружеството е разумно да бъде удължен до 31.12.2023 г.



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 24.06.2020г.

По т.9 от дневния ред:

Вземане на решение за изменения в Устава на И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3 АДСИЦ;

Предложение за решение: „ОСА взема решение за изменение на Устава на И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3 АДСИЦ в съответствие с взетото решение по т.8 от Дневния ред и предложението на Съвета на директорите за изменение на Устава на И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3 АДСИЦ, включено в материалите по дневния ред.“



ЗАЯВЛЕНИЕ ЗА РЕГИСТРАЦИЯ
на акционер в Общото събрание на акционерите на
“И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 3“ АДСИЦ

Долуподписаният, (име, презиме, фамилия), ЕГН:, л.к....., изд. на Г. от, в качеството си на (представляващ, управител, пълномощник) на фирма (наименование на фирмата), ЕИК:, със седалище и адрес на управление:,

в качеството си на акционер, притежаващ броя безналични акции с право на глас, с номинална стойност 1 (един) лев всяка една (от емисия ISIN код **BG1100069068**) от капитала на **“И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 3“ АДСИЦ**, вписано в Търговския регистър при Агенция по вписванията с ЕИК: 175113002, със седалище и адрес на управление в гр. София 1504, район “Оборище”, ул. “Шипка” №3 (наричано по-долу “Дружеството”),

с настоящото заявявам участие в **Общото събрание на акционерите на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 3“ АДСИЦ, насрочено за 24.06.2020г., от 16:00ч.** в седалището на Дружеството - гр. София, улица Шипка № 3, ет. 2, което ще се проведе чрез използване на електронни средства (посредством предаване в реално време на Общото събрание като се използва Webex на Cisco (<https://www.webex.com/>, съгласно чл. 115 ал.8 ЗППЦК на 24.06.2020г. от 16:00 часа, в седалището на Дружеството в гр. София, на улица Шипка № 3, ет.2.

Моля информацията за участие да ми бъде изпратена на следната електронна поща:.....

Телефон за връзка:.....

Приложения:

1.
2.
3.

Дата:.....

ЗАЯВИТЕЛ:

Час:

.....