

Предложение на Съвета на директорите на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3” АДСИЦ за решение по т. 1 от дневния ред на редовното Общо събрание на акционерите, насрочено за 28 юни 2018г.

По т.1 от дневния ред:

Годишен доклад на Съвета на Директорите за дейността на дружеството през 2017г.;

Предложение за решение: „ОСА приема Годишния доклад на Съвета на Директорите за дейността на дружеството през 2017г.”

Приложени материали: 1. Годишен доклад на Съвета на Директорите за дейността на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3” АДСИЦ за 2017г.



ГОДИШЕН ДОКЛАД НА РЪКОВОДСТВОТО ЗА ДЕЙНОСТТА НА АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 3 ЗА 2017 г.

28 февруари 2018 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 (три към датата на настоящия доклад) в София, Варна 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 2017 г.

На 30.05.2017 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 2016 г., (3) избра „БДО България“ ООД за одитор на Дружеството за 2017 г. и (4) направи промени в Одитния комитет на Дружеството съгласно изискванията на новия Закон за независими финансов одит. Протоколът от ОСА е наличен на страницата на Дружеството – www.ergcapital-3.bg в раздел „Информация за инвеститорите“.

На 03.07.2017 г. беше проведено извънредно Общо събрание на акционерите, на което Йордан Николов Чомпалов беше освободен от длъжност като независим член на Съвета на директорите на Дружеството, като на негово място беше избрана Станислава Антонова Куюмджиева като независим член на Съвета на директорите.

На 10.10.2017 г. беше проведено Общото събрание на облигационерите на емисията облигации на Дружеството с ISIN код: BG2100002125. На него облигационерите приеха предложението на Съвета на директорите да се променят следните условия по емисията:- (1) удължава се срока на облигационния заем с три години, считано от 21.02.2018 г., (2) намалява се лихвения процент на облигационния заем от 10.5 % на 9.5 % , считано от 21.02.2018 г., както и (3) се въвежда правилото, че промени в условията, при които са издадени облигациите могат да се приемат от Общото събрание на облигационерите, на което са представени не по-малко от три четвърти от издадените облигации, с решение, взето с мнозинство на не по-малко от три четвърти от представените облигации.

На 23.11.2017 г. беше проведено извънредно Общо събрание на акционерите на което акционерите на Дружеството разгледаха и приеха решенията на Общото събрание на облигационерите за изменение на емисията облигации на Дружеството с ISIN код: BG2100002125. описани в предходния параграф.

На 29.11.2017г. Дружеството е присвоило следния идентификационен код на правен субект, т.нар. LEI код (Legal Entity Identifier) - 485100RL500VM53XN446.

Изложението по-долу съдържа някои коментари относно важни аспекти от дейността на Дружеството през 2017 г.:

1. Ликвидност

Към 31 Декември 2017 г. Дружеството разполага с пари и парични еквиваленти на стойност 552 хиляди лева и други текущи активи в размер на 9 хиляди лева. Текущите пасиви са в размер на 31 хиляди лева.

Дружеството има издадена обезпечена облигация с остатъчна главница към 31.12.2017 г. в размер на 2,890 хил.евро, чийто падеж, след решенията на Общото събрание на облигационерите от 10.10.2017 г. и на Общото събрание на акционерите от 23.11.2017г. е отложен до 21.02.2021 г.

2. Капиталови ресурси

Към 31 Декември 2017 г. Дружеството разполага със собствен капитал в размер на 15,648 хиляди лева. Капиталът е изцяло внесен и въпреки натрупаните загуби през периодите 2008 - 2016 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 предпочете алтернативата за изграждане и отдаване по 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 банкови кредити.

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

Дружеството притежава три недвижими имота – „Имот Явор“, „Имот София Ринг“ и „Имот Бургас Ритейл“.

Имот Явор представлява земя с площ 14,483 кв. м. (14,724 кв. м. съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри) и сгради, намиращи се в гр. Варна, с административен адрес: ул. „Орех“ 2. Имотът е с лице на бул. „Сливница“, който е основна пътна артерия на гр. Варна. Земята представлява УПИ I-65, от кв. 14 на 26-ти микрорайон по плана на град Варна и има идентификационен номер в кадастъра 10135.3513.216. През 2009 г. част от сградите бяха разрушени. Към 31 Декември 2017 г. сградите са с обща разгъната застроена площ от 14,916 кв. м. (съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри), най-голямата от които е от 1989 г. и е с разгъната застроена площ от 13,383 кв. м. и може да се използва при евентуално бъдещо развитие на имота. Коефициентът за интензивност на застрояване на УПИ I-65 е 3.5, което позволява изграждане на сгради в имота с обща разгъната застроена площ до 51,534 кв. м. съгласно влезлия в сила ПУП.

Имот София Ринг представлява два 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. Коефициентът за интензивност на застрояване е 1.5, което позволява изграждане на сгради с обща разгъната застроена площ до 196,926 кв. м.

Имот Бургас Ритейл представлява земя с площ 24,966 кв. м. (24,959 кв. м. съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри), намираща се в близост до бул. „Тодор Александров“, който е една от основните пътни артерии в гр. Бургас. Парцелът се състои от два урегулирани имота: LI – 265 и L - 636, които през 2009 г. бяха обединени в един УПИ L – 265,636 и има идентификационен номер в кадастъра 07079.659.505. Имотът е разчистен от сгради и строителни отпадъци. Според действащия план за регулация и застрояване имотът попада в зона 3/Смф1, което според съществуващите нормативи позволява коефициент за интензивност на застрояване до 2.5 и съответно изграждане на сгради в имота с обща разгъната застроена площ до 62,397.5 кв. м.

Придобивания и продажби на недвижими имоти през 2017 г.

През 2017 г. Дружеството няма придобивания и продажби на недвижими имоти.

Договори за наем, сключени през 2017 г.

През 2017 г. Дружеството не е сключвало нови договори за наем. През периода бе удължен договорът за наем за имота в гр. Варна с 11 месеца. Към 31.12.2017 няма дължими и неполучени от Дружеството наеми за отдадените под наем от Дружеството недвижими имоти.

Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти през 2017 г.

През 2017 г. И Ар Джи - 3 не е извършвало съществени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти, които притежава.

3. Оперативни резултати

Дружеството приключи 2017 г. със загуба за годината в размер на 788 хиляди лева.

Приходите на Дружеството за 2017 г. са основно от отдаване под наем на имота в гр. Варна по силата на краткосрочен договор за наем, със срок до 31 юли 2018 г. - 107 хил. лв.

През 2017 г. основните разходи са за лихви в размер на 666 хил. лв. и оперативни разходи в размер на 229 хил. лв.

ИЗБРАНИ ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ФИНАНСОВО-СЧЕТОВОДЕН АНАЛИЗ НА ПРЕДПРИЯТИЕТО

1. Показатели за рентабилност		2017		2016		Разлика
		суми (хил. лв)	размер коэф.	суми (хил. лв)	размер коэф.	
Коефициент на рентабилност на приходите от продажби	финансов резултат, след данъци	(788)	-7.36	(746)	-7.04	-0.32
	нетен размер на прих. от продажби	107		106		
Коефициент на рентабилност на собствения капитал	финансов резултат	(788)	-0.05	(746)	-0.05	0.00
	собствен капитал	15,648		16,436		
Коефициент на рентабилност на пасивите	финансов резултат	(788)	-0.09	(746)	-0.09	0.00
	пасиви	9,157		8,511		
Коефициент на капитализация на активите	финансов резултат	(788)	-0.03	(746)	-0.03	0.00
	сума на актива	24,805		24,947		
2 Показатели за ефективност						
Коефициент на ефективност на разходите	приходи	107	0.12	107	0.13	-0.01
	разходи	895		853		
Коефициент на ефективност на приходите	разходи	895	8.36	853	7.97	0.39
	приходи	107		107		
3 Показатели за ликвидност						
Коефициент на обща ликвидност	краткотрайни активи	561	18.10	703	20.09	-1.99
	краткосрочни задължения	31		35		
Коефициент на бърза ликвидност	кратк. вземания+кратк. инв.+ парични средства	561	18.10	703	20.09	-1.99
	краткосрочни задължения	31		35		
Коефициент на незабавна ликвидност	кратк. вземания+парични средства	561	18.10	703	20.09	-1.99
	текущи задължения	31		35		
Коефициент на абсолютна ликвидност	парични средства	552	17.81	694	19.83	-2.02
	текущи задължения	31		35		
4 Показатели за финансова автономност						
Коефициент на финансова автономност	собствен капитал	15,648	1.71	16,436	1.93	-0.22
	пасиви	9,157		8,511		
Коефициент на задлъжнялост	пасиви	9,157	0.59	8,511	0.52	0.07
	собствен капитал	15,648		16,436		
5 Коефициент на рентабилността на СК						
Коефициент на рентабилността на СК	Балансова печалба/загуба	(788)	-0.05	(746)	-0.05	0.00
	СК	15,648		16,436		
Коефициент на рентабилността на активите	Финансов резултат преди данъци	(788)	-0.03	(746)	-0.03	0.00
	БС на активите	24,805		24,947		

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 незастраховано събитие.

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

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

През 2017 г. се наблюдава възстановяване на пазара на недвижими имоти в България, което вероятно ще продължи през 2018 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

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

6. Очаквано развитие и планове за 2018 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 ще успее да реализира някой от тях през 2018 г. Дружеството разглежда и алтернативата да развива 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.

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 2017 г. Дружеството има облигационен заем с остатъчна главница в размер на 2,890 хиляди евро (от общо емитирани 6,800 хиляди евро) с купон 10.5% годишно, обезпечен с ипотeka върху имотите на Дружеството в гр. София. Лихвата е дължима еднократно на падежа на заема. На проведеното на 10.10.2017 г. Общо събрание на облигационерите на емисията облигационерите приеха предложението на Съвета на директорите да се променят следните условия по емисията:

1. Удължава се срока облигационния заем с три години, считано от 21.02.2018 г., като датата на падежа на облигационния заем /с остатъчен размер на главницата към датата на това Общо събрание от 2,89 млн. евро/ се променя от 21.02.2018 г. на 21.02.2021 г., а матуритетът и периодът на лихвеното плащане се променят съответно от 72 месеца на 108 месеца.

2. Лихвеният процент на облигационния заем се намалява от 10.5 % (десет цяло и пет десети процента) на 9.5 % (девет цяло и пет десети процента), считано от 21.02.2018 г.

3. Въвежда се правилото, че промени в условията, при които са издадени облигациите могат да се приемат от Общо събрание на облигационерите, на което са представени не по-малко от три четвърти от издадените облигации, с решение, взето с мнозинство на не по-малко от три четвърти от представените облигации.

Гореописаните промени в условията по емисията бяха приети от Общото събрание на акционерите на Дружеството на 23.11.2017 г.

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 („ЗППЦК“). Следователно, съгласно закона, И Ар Джи - 3 не може да изкупува или притежава собствени акции и Дружеството никога не е търгувало със собствени акции.

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 от обслужващото дружество – Български Американ Мениджмънт 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 секюритизирани активи:

Делът на отдадените под наем имоти от общо секюритизирани недвижими имоти, собственост на И Ар Джи Капитал - 3 АДСИЦ към 31.12.2017 г. е 17.8% като дял от балансовата стойност на имотите.

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

Няма.

В) Извършени съществени строежи, 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. 8 от Наредба № 2 от 17.09.2003 г. Дружеството няма секюритизирани вземания.

КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ

Дружеството е приело Програма за добро корпоративно управление („ПДКУ“) през 2007 г. През 2017 г., дейностите на Дружеството и на Съвета на директорите са съобразени с ПДКУ и с Националния кодекс за корпоративно управление, след неговото одобряване от КФН.

Изложението по-долу съдържа допълнителна информация за акционерния капитал на Дружеството и корпоративното му управление, като в допълнение и на основание чл.100н, ал.7 и ал.8 от ЗППЦК 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 едностранната 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 недвижимите 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 – 3 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 предвижда 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 навременното 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", "е", "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 допълнение на горното, през периода 1 Януари 2017 г. – 31 Декември 2017 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 Икономов, Костадин Петков и Станислава Куюмджиева (Йордан Чомпалов до юли 2017 г). 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 2017 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 2017 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 2016 г.	2,100,000	2,100
31 Декември 2017 г.	2,100,000	2,100

Предимства на акционерите за записване на нови акции

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

Лицата, които на 14-тия ден след решението на Общото Събрание за увеличаване на капитала са акционери на Дружеството, получават права за участие в увеличението на капитала. Ако обаче решението за увеличение на капитала е взето от Съвета на директорите, права за участие в увеличението на капитала се получават от лицата, които са акционери на Дружеството на 7-мия ден след публикуване на съобщението за публично предлагане на новите акции

(за начало на подписката) съгласно изискванията на ЗППЦК. На работния ден, следващ изтичане на горепосочения 14-дневен, съответно 7-дневен срок, Централният депозитар открива сметки за права на името на съответните акционери.

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

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

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

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

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

Към 31 Декември 2017 г.

Акционер	Брой акции към 31.12.2017	% от капитала към 31.12.2017
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.

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

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

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

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

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

През 2017 г. членовете на СД са получили възнаграждение от ИАР Джи – 3 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 2017 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 запорирани или блокирани. Таблицата по-долу представя информация за сделки на директорите и/или на техните представители с акции на Дружеството през 2017 г.

Директор	Притежавани акции към 31 Декември 2016 г.	Нетни покупки (продажби) на акции на Дружеството	Притежавани акции към 31 Декември 2017 г.
Костадин Петков	17,000	-	17,000
Йордан Чомпалов до 03 юли 2017 г.			
Станислава Куюмджиева от 03 юли 2017 г.			
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. Йордан Чомпалов (за периода от 01.01.2017 до 03.07.2017 г.)
 - 7.1.1. Не участва в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник;
 - 7.1.2. Притежава повече от 25% от капитала на следните дружества:
 - „ДТТ“ ООД;
 - 7.1.3. Не участва като директор в управлението на други дружества.
- 7.2. Станислава Куюмджиева (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:
 - Пица Лаб АД, член на Съвета на директорите.
- 7.3. Костадин Петков (към датата на този документ)
 - 7.3.1. Не участва в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник
 - 7.3.2. Притежава повече от 25% от капитала на следните дружества:
 - ММТТ Петков Инженеринг ЕООД;
 - 7.3.3. Участва като директор/член на съвет в следните дружества:
 - ММТТ Петков Инженеринг ЕООД;
 - Сдружение „Институт за интердисциплинарни изследвания и технологии“;
 - Фондация „Център за икономически стратегии и конкурентоспособност“;
 - Сдружение „Червени сърца“;
 - Сдружение „Баскетболен клуб София“.
- 7.4. Боян Икономов (към датата на този документ)
 - 7.4.1. Не участва в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник;
 - 7.4.2. Притежава повече от 25% от капитала на следните дружества:
 - „КМН Консулт“ ЕООД;
 - 7.4.3. Участва като директор в управлението на следните дружества:
 - „КМН Консулт“ ЕООД;

8. Конфликти на интереси

През 2017 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 ЗППЦК.

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

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

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

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

Съвет на директорите

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

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

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

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

Изменения и допълнения на Устава

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

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

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

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

Основните правомощия на Съвета на директорите са следните:

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

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

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

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

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

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

Доколкото е известно на Дружеството няма споразумения между Дружеството и директорите или служителите му, според които да се изплащат бонуси или обезщетения 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 2017 г. не са реализирани приходи от продажби на инвестиционни имоти.

Приходите на Дружеството за 2017 г. са основно от отдаване под наем на имота в гр. Варна по силата на краткосрочен договор за наем, със срок до 31 юли 2018 г. - 107 хил. лв.

През 2017 г. общата сума на разходите на Дружеството са в размер на 895 хиляди лева, от които 74,4% представляват лихви и разходи по облигационния заем с падеж 21 Февруари 2021 г. и 5.25% представляват разходи за обслужващото дружество.

3. Съществени сделки за дейността през 2017 г.

Виж Придобивания и продажби на недвижими имоти през 2017 г. и Договори за наем, сключени през 2017 г. по-горе.

Освен посочените в тези секции сделки, Дружеството не е сключвало други от съществено значение за дейността му през 2017 г.

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

Дружеството не е сключило подобни сделки през 2017 г.

5. Необичайни събития със значително влияние върху дейността

През 2017 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 5, 8 и 9 към Финансовите отчети.

7. Дялови участия и инвестиции

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

8. Получени кредити, издадени гаранции или други поети задължения

Към 31 Декември 2017 г. И Ар Джи – 3 има една регистрирана облигационна емисия - информацията, за която е представена в този доклад и в Пояснение 7 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 2017 г. Дружеството не е сключвало такива сделки

10. Използване на средства от извършена нова емисия ценни книжа

През 2017 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 2018 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 2017 г. са направени следните промени в Съвета на директорите на Дружеството:
С решение на Общо събрание на акционерите на Дружеството, проведено на 03.07.2017 г., Йордан Николов Чомпалов беше освободен от длъжност като независим член на Съвета на директорите на Дружеството, а на негово място беше избрана Станислава Антонова Куюмджиева като независим член на Съвета на директорите.

17. Възнаграждение на членовете на Съвета на директорите

Членовете на Съвета на директорите са получили брутно възнаграждение от И Ар Джи – 3 за 2017 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. „Шипка“ № 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 infostock.bg на БФБ-София АД през периода 1 Януари 2017 г. – 31 Декември 2017 г. са изтъргувани 3 047 акции на Дружеството, на обща стойност от 18 044 лева, при цени вариращи между 5.00 и 6.00 лева за 1 акция. През периода цената на акциите на Дружеството се запазва относително постоянна, но при нисък изтъргуван обем. Последната сделка на БФБ-София АД за 2017 г. бе сключена на 29 Декември 2017 г. за 5 акции на цена от 5.90 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 28 юни 2018г.

По т.2 от дневния ред:

Отчет за дейността на Директора за връзки с инвеститорите през 2017г.;

Проект за решение: „ОСА приема Отчета за дейността на Директора за връзки с инвеститорите през 2017г.“;

Приложени материали: Отчет за дейността на Директора за връзки с инвеститорите през 2017 година.



ОТЧЕТ
на Директора за връзки с инвеститорите на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3“ АДСИЦ пред
редовното Общо събрание на акционерите на Дружеството, насрочено за
28 юни 2018 година

През изминалата 2017 година по-важните събития, свързани с дейността на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3“ АДСИЦ, са следните:

1. На 30.05.2017 г. се проведе 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 2016 г., (3) избра „БДО България“ ООД за одитор на Дружеството за 2017 г. и (4) направи промени в Одитния комитет на Дружеството съгласно изискванията на новия Закон за независими финансов одит.
2. На 03.07.2017 г. се проведе извънредно Общо събрание на акционерите на Дружеството, на което бяха взети решения свързани с промени в състава на Съвета на директорите и по-конкретно освобождаването от длъжност като независим член на Съвета на директорите на Йордан Николов Чомпалов, като на негово място беше избрана Станислава Антонова Куюмджиева като независим член на Съвета на директорите .
3. На 23.11.2017 г. се проведе извънредно Общо събрание на акционерите, на което акционерите на Дружеството разгледаха и приеха решенията на Общото събрание на облигационерите за изменение на емисията облигации на Дружеството с ISIN код: BG2100002125, взети на 10.10.2017 г., а именно относно промени на следните условия по емисията:- (1) удължаване на срока на облигационния заем с три години, считано от 21.02.2018 г., (2) намаляване на лихвения процент на облигационния заем от 10.5 % на 9.5 % , считано от 21.02.2018 г., както и (3) въвеждане на правилото, че промени в условията, при които са издадени облигациите могат да се приемат от Общото събрание на облигационерите, на което са представени не по-малко от три четвърти от издадените облигации, с решение, взето с мнозинство на не по-малко от три четвърти от представените облигации.
4. На 29.11.2017г. Дружеството присвои следния идентификационен код на правен субект, т.нар. LEI код (Legal Entity Identifier) - 485100RL500VM53XN446.

С оглед на тези по-важни събития, свързани с дейността на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3“ АДСИЦ през изминалата 2017 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 трите 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 2017 година Общото събрание на акционерите проведе три заседания. Съветът на директорите на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3“ АДСИЦ провеждаше заседания винаги когато това се налагаше с оглед нормалното функциониране на Дружеството.

За всяко заседание на Общото събрание на акционерите се води подробен протокол за дневния ред, за направените предложения, за дискусиите, за проведените гласувания и за приетите решения. Оригинал от всеки един от тези протоколи се съхранява при документацията на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3“ АДСИЦ. Протоколите от всички заседания на Общото събрание, както и някои от протоколите от заседания на Съвета на директорите (в случаите, когато това изрично е посочено в закона), се 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.

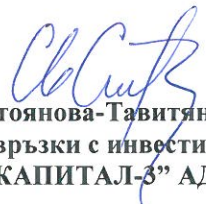
3. Третото направление на работата ми като Директор за връзки с инвеститорите в Дружеството беше свързано със задълженията за разкриване на информация от „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3“ АДСИЦ пред Комисията за финансов надзор, “Българска фондова борса – София” АД, обществеността и други лица/органи.

През изминалата 2017 година аз, в качеството си на Директорът за връзки с инвеститорите и членовете на Съвета на директорите сме положили всички необходими усилия с цел предаване в срок на Заместник-председателя, ръководещ Управление “Надзор на инвестиционната дейност” към КФН на всички финансови отчети, както и на другите уведомления, свързани с дейността на Дружеството, като те са били изготвени със съдържание, отговарящо на изискванията на приложимото българско законодателство. Информацията, разкривана на Комисията за финансов надзор, е изпращана в същите срокове и обем на обществеността и на “Българска фондова борса – София” АД, а в случаите, предвидени в закона – и на други органи/лица. Поради трудностите, породени от значителните промени в ЗППЦК, със закъснение е представен на обществеността отчет за изпълнението на задълженията на Дружеството по емисия корпоративни облигации ISIN код: BG2100002125, издадена от И АР ДЖИ.

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

Във връзка с това направление, през отчетната 2017 година Директорът за връзки с инвеститорите и членовете на Съвета на директорите положихме необходимите усилия да предоставим своевременно информация относно хода на дейността на Дружеството, текущото му финансово и икономическо състояние и други обстоятелства, които са от съществено значение за настоящите и бъдещи инвеститори в „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3“ АДСИЦ:

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


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

Предложение на Съвета на директорите на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3” АДСИЦ за решение по т. 3 от дневния ред на редовното Общо събрание на акционерите, насрочено за 28 юни 2018г.

По т.3 от дневния ред:

Обсъждане на Доклада на регистрирания одитор за извършения одит на Годишния финансов отчет на Дружеството за 2017г.;

Предложение за решение: „ОСА приема Доклада на регистрирания одитор за извършения одит на Годишния финансов отчет на Дружеството за 2017г.“

Приложени материали: Независим одиторски доклад



ДО
АКЦИОНЕРИТЕ НА
И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3 АДСИЦ

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

Мнение

Ние извършихме одит на финансовия отчет на И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3 АДСИЦ, съдържащ отчета за финансовото състояние към 31 декември 2017 г. 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 дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2017 г. и за 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 Етичния кодекс на професионалните счетоводители на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС), заедно с етичните изисквания на Закона за независим 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.

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 разгледани 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.

Ключов одиторски въпрос	Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит
1. Оценка на инвестиционните имоти с балансова стойност 24 244 хил.лв. оповестени в приложение 4. Съгласно ЗДСИЦ (Закона за дружествата със специална инвестиционна цел) дружеството следва един път годишно да оценява справедливата стойност на инвестиционните имоти. За оценка на справедливата стойност на инвестиционните имоти към 31.12.2017 г. Съветът на директорите е ангажирал лицензиран независим оценител. Докладът, изготвен от оценителя се използва и за оповестяване на справедливата стойност на	В хода на нашия одит ние извършихме следните процедури, във връзка с оценката на инвестиционните имоти: ➤ Оценка на обективността и независимостта на външните оценители; ➤ Оценка на база на нашите познания за индустрията на използваната методология и направените ключови предположения, като също така използваме наши вътрешни експертни оценки;

Ключов одиторски въпрос	Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит
<p>инвестиционните имоти съгласно изискванията на МСС40.</p> <p>Дружеството използва доклада на независимия оценител за условия за обезценка. На база на определената справедлива стойност от независимия оценител към декември 2017 Съветът на директорите е заключил, че няма индикации за обезценка.</p> <p>Оценката на инвестиционните имоти на дружеството е ключов въпрос за нашия одит, тъй като изисква съществено ниво на преценка и в същото време инвестиционните имоти са важна част от общата сума на активите. Оценките на имотите съдържат предположения, като например информация за сделки на пазара, предположения за пазара, очаквани приходи от наеми, дисконтови фактори, методи на оценката и други.</p>	<p>➤ Проверка на извадкова база на верността на използваните входящи данни;</p> <p>Ние считаме, че оповестяванията в приложения 2 и 4 са подходящи;</p>
<p>2. Дългови ценни книжа, както е оповестено в приложение 2, База за изготвяне и приложение 8 Съветът на директорите е оценил ликвидната позиция на дружеството и промяната на датата на падежа на облигационната емисия от 21 февруари 2018 на 21 февруари 2021 г., респективно и периода на лихвеното плащане от 72 на 108 месеца. Считано от 21.02.2018 г. лихвеният процент на облигационния заем е намален от 10.5% на 9.5%.</p> <p>Дружеството не притежава достатъчни налични ликвидни средства за уреждане на предстоящото плащане. Облигационният дълг е обезпечен с един инвестиционен от инвестиционните имоти - Имот София Ринг.</p> <p>Съветът на директорите разглежда няколко варианта за уреждане на задължението на облигационната емисия:</p> <ul style="list-style-type: none">➤ Продажба на инвестиционен имот; и➤ Удължаване на падежа <p>На база различните варианти за уреждане на задължението Съветът на директорите счита, че принципа за действащо предприятие е приложим и не съществува значителна несигурност в това отношение.</p> <p>Съгласно приложение 8 дружеството планира да реализира от инвестиционните имоти преди края на срока на съществуване - 31 декември 2020 г., като с част от постъпленията да погаси облигационната емисия предсрочно . В случай, че това не стане, ръководството ще предложи на Общото събрание на акционерите срокът на съществуване на Дружеството да бъде удължен</p>	<p>В хода на нашия одит ние извършихме следните процедури, във връзка с оценката на ликвидното състояние на дружеството:</p> <ul style="list-style-type: none">➤ Извършихме оценка на преценката на Съвета на директорите за способността на дружеството да продължи като действащо предприятие;➤ Извършихме проверка дали облигационната емисия е обезпечена с Имот София Ринг;➤ Извършихме оценка на направената преценка от Съвета на директорите на различни варианти за уреждане на задължението. <p>Ние считаме, че оповестяванията в приложение 2, База за изготвяне , приложение 8 са подходящи.</p>

Друга въпроси

Финансовите отчети на И АР ДЖИ Капитал - 3 АДСИЦ за годината завършваща на 31 декември 2016 г. е одитиран от друг одитор, който е издал одиторски доклад с немодифицирано мнение относно този финансов отчет с дата 29 март 2017 г.

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

БДО България ООД е специализирано одиторско предприятие, включено в списъка на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България под номер 16, член на BDO International. БДО България ООД е регистрирано в Търговския регистър с ЕИК 831255576 и ДДС номер BG831255576.

БДО България ООД, дружество с ограничена отговорност, е член на БДО Интернешънъл Лимитид, юридическо лице с нестопанска цел в Обединеното Кралство и представлява част от международната мрежа на независими фирми членов на БДО.

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от доклад за дейността 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.

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 на лицата, натоварени с общо управление за финансовия отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с МСФО, приети от 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.

Одитният комитет (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 заобикаляне на вътрешния контрол.
- получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, 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 закони 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, декларацията за корпоративно управление, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискванията по МОС, съгласно Указанията относно нови и разширени одиторски доклади и комуникация от страна на одитора“ на

БДО България ООД е специализирано одиторско предприятие, включено в списъка на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България под номер 16, член на BDO International. БДО България ООД е регистрирано в Търговския регистър с ЕИК 831255576 и ДДС номер BG831255576.

БДО България ООД, дружество с ограничена отговорност, е член на БДО Интернешънъл Лимитид, юридическо лице с нестопанска цел в Обединеното Кралство и представлява част от международната мрежа на независими фирми членове на БДО.

професионалната организация на регистрираните одитори в България, Институт 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 финансовия 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.100н, ал.7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.
- в) В декларацията за корпоративно управление на финансовата година, за която е изготвен финансовия отчет, е представена съгласно изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството и на чл.100н, ал.8 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

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 "в", "г", "е", "з" и "и" 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 книжа¹

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

Информация 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 2017 г., 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 2017 г., 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

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.

- БДО България ООД е назначено за задължителен одитор на финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2017 г. на И АР ДЖИ Капитал - З АДСИЦ от общото събрание на акционерите проведено на 30.05.2017 г., за период от една година.
- Одитът на финансовия отчет за собствениците, за годината, завършваща на 31 декември 2017 г. на Дружеството представлява първа година пълен, непрекъснат ангажимент за задължителен одит на това предприятие, извършен от нас.
- Потвърждаваме, че изразеното 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 предоставяли 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.

БДО БЪЛГАРИЯ ООД
СОФИЯ, 07.03.2018


Стоянка Апостолова,
ДЕС, Регистриран Одитор
Управител




Недялко Апостолов,
Управител

Предложение на Съвета на директорите на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3” АДСИЦ за решение по т. 4 от дневния ред на редовното Общо събрание на акционерите, насрочено за 28 юни 2018г.

По т.4 от дневния ред:

Обсъждане и одобряване на одитирания Годишен финансов отчет на Дружеството за 2017г.;

Предложение за решение: „ОСА одобрява одитирания Годишен финансов отчет на Дружеството за 2017г.”

Приложени материали: Одитиран Годишен финансов отчет на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3” АДСИЦ за 2017г.



И АР ДЖИ Капитал – 3 АДСИЦ
 ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
 КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2017 г.

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

	Пояснения	2017	2016
Приходи			
Други приходи	4	107	106
Приходи от лихви		-	1
Нетни приходи		107	107
Разходи			
Оперативни разходи	3	(229)	(233)
Разходи за лихви	8	(666)	(620)
Загуба от обезценка на инвестиционни имоти	4	-	-
Общо разходи		(895)	(853)
Загуба за годината		(788)	(746)
Загуба на акция - основни и с намалена стойност	10	(0.38)	(0.36)

Тези финансови отчети са одобрени от Съвета на директорите на 28 февруари 2018 г.


 Боян Николов Икономов
 Изпълнителен Директор




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



Заверен, съгласно одиторски доклад: БДО България ООД


 Стоянка Апостолова
 ДЕС, Регистриран одитор
 Управител




 Недялко Апостолов,
 Управител

Поясненията към тези финансови отчети са неразделна част от отчетите

И АР ДЖИ Капитал – 3 АДСИЦ
 ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
 КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2017 г.


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

	Пояснения	2017	2016
АКТИВИ			
Парични средства и парични еквиваленти	5	552	694
Други активи	6	9	9
Инвестиционни имоти (нетно)	4	24,244	24,244
ОБЩО АКТИВИ		24,805	24,947
ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
ПАСИВИ			
Други пасиви	7	31	35
Задължения за лихви по дългови ценни книжа	8	3,478	2,885
Дългови ценни книжа	8	5,648	5,591
Общо пасиви		9,157	8,511
СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
Основен капитал	9	2,100	2,100
Премии по емисии		8,941	8,941
Фонд "Резервен"	9	18,937	18,937
Финансов резултат		(14,330)	(13,542)
Общо собствен капитал		15,648	16,436
ОБЩО ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ		24,805	24,947

Тези финансови отчети са одобрени от Съвета на директорите на 28 февруари 2018 г.

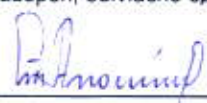

 Боян Николов Икономов
 Изпълнителен Директор




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



Заверен, съгласно одиторски доклад: БДО България ООД


 Стоянка Апостолова
 ДЕС, Регистриран одитор
 Управител




 Недялко Апостолов,
 Управител

Поясненията към тези финансови отчети са неразделна част от отчетите

И АР ДЖИ Капитал – 3 АДСИЦ
 ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
 КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2017 г.

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

	Основен капитал	Премии по емисии	Фонд "Резервен"	Финансов резултат	Сума
31 Декември 2015 г.	2,100	8,941	18,937	(12,796)	17,182
Загуба за годината	-	-	-	(746)	(746)
31 Декември 2016 г.	2,100	8,941	18,937	(13,542)	16,436
Загуба за годината	-	-	-	(788)	(788)
31 Декември 2017 г.	<u>2,100</u>	<u>8,941</u>	<u>18,937</u>	<u>(14,330)</u>	<u>15,648</u>

Тези финансови отчети са одобрени от Съвета на директорите на 28 февруари 2018 г.



 Боян Николов Икономов
 Изпълнителен Директор




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



Заверен, съгласно одиторски доклад: БДО България ООД


 Стоянка Апостолова
 ДЕС, Регистриран одитор
 Управител




 Недялко Апостолов,
 Управител

И АР ДЖИ Капитал – 3 АДСИЦ
 ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
 КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2017 г.

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

	Пояснения	2017	2016
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ			
Загуба за годината		(788)	(746)
Корекции с цел приравняване на загубата за годината към нетния паричен поток от оперативна дейност:			
Инвестиции в инвестиционни имоти		-	(114)
Увеличение на задължения за лихви по дългови ценни книжа		593	594
Намаление на други активи		-	3
(Намаление) увеличение на други пасиви		(4)	3
Нетен паричен поток, използван за оперативна дейност		(199)	(260)
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ			
Плащания по дългови ценни книжа, нетно от амортизация на разсрочени разходи	8	57	11
Нетен паричен поток от/(използван за) финансова дейност		57	11
НЕТНО (НАМАЛЕНИЕ) НА ПАРИЧНИТЕ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИТЕ ЕКВИВАЛЕНТИ			
Парични средства и парични еквиваленти в началото на годината		694	943
Парични средства и парични еквиваленти в края на годината		552	694
Допълнителна информация за паричните потоци:			
Платена лихва и разходи по сделката		15	15
Тези финансови отчети са одобрени от Съвета на директорите на 28 февруари 2018 г.			
 Боян Николов Икономов Изпълнителен Директор		 Пенка Георгиева Хигинс Управител на Пи Ес Джи 98 ЕООД Изготвил финансовите отчети	
 Стоянка Апостолова ДЕС, Регистриран одитор Управител		 Недялко Апостолов, Управител	

Поясненията към тези финансови отчети са неразделна част от отчетите.

И АР ДЖИ Капитал – 3 АДСИЦ
ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2017 г.

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

1. Организация и дейност

И АР ДЖИ Капитал - 3 АДСИЦ ("Дружеството" или "И АР ДЖИ"), ЕИК 175113002, е регистрирано на 13 Юли 2006 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 Български-американския инвестиционен фонд ("БАИФ"), следвайки принципите, политиките и управлението на БАИФ притежава пряко 49.37% от дела на капитала на Дружеството. Съгласно Устава на Дружеството, И АР ДЖИ има определен срок на съществуване до 31 Декември 2020 г.

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 лиценз 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 отчетяване ("МСФО"), издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти ("СМСС") и разясненията за тяхното прилагане, издадени от Комитета за разяснение на МСФО ("КРМСФО"), приети от Европейския съюз ("ЕС") и приложими в Република България. МСФО, приети от ЕС, не се различават от МСФО, издадени от СМСС, и са в сила за отчетни периоди, приключващи на 31 Декември 2017 г. с изключение на определени МСФО, изменения на МСФО и разяснения, които не са приети от ЕС. Ръководството счита, че ако тези бъдат одобрени от ЕС, това не би оказало съществено влияние върху настоящите финансови отчети.

През 2017 г. Дружеството прие всички нови и преработени МСФО от СМСС, одобрени от ЕС, които са в сила за 2017 г. и които имат отношение към дейността на Дружеството. Прилагането на тези изменения и разяснения не доведе до промени в счетоводната политика на Дружеството.

Определени МСФО, изменения на МСФО и разяснения са приети от СМСС и КРМСФО към датата на финансовите отчети, но са в сила за годишни финансови периоди, започващи на или след 1 Януари 2017 г. Дружеството не избра по-ранното прилагане на тези МСФО и изменения на МСФО.

Тези финансови отчети са изготвени при спазване на конвенцията за историческата цена. Изготвянето на финансови отчети в съответствие с МСФО изисква от ръководството да прави оценки и предположения, които влияят върху балансовата стойност на активите и пасивите към датата на финансовите отчети и върху размера на приходите и разходите през отчетния период, както и да оповестява условни активи и пасиви. Въпреки че тези оценки се базират на най-точната преценка на текущите събития от страна на ръководството, същинските резултати може да се различават от прогнозните оценки.

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 %.

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

И АР ДЖИ Капитал – 3 АДСИЦ
ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2017 г.

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

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.

Стандарти, които са влезли в сила през годината

Финансовите отчети са изготвени в съответствие с Международните стандарти за финансова отчетност, които са приети за употреба в Европейския съюз, включително Международните счетоводни стандарти и тяхното тълкуване, публикувани от Съвета по международните счетоводни стандарти (събирателно МСФО).

Нови стандарти, разяснения и изменения в сила от 1 януари 2017 г.

Следните изменения на съществуващите стандарти, издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти и приети от ЕС, са в сила за текущия период:

- Изменения на МСС 7: Инициатива за оповестяване (издадени на 29 януари 2016 г.), одобрени от ЕС на 6 ноември 2017 г., публикувани в ОВ на 9 ноември 2017 г.
- Изменения на МСС 12: Признаване на отсрочени данъчни активи за нереализирани загуби (издадени на 19 януари 2016 г.), одобрени от ЕС на 6 ноември 2017 г., публикувани в ОВ на 9 ноември 2017 г.

Приемането на тези изменения в съществуващите стандарти не доведе до промени в счетоводната политика на Дружеството.

Стандарти, разяснения и промени в стандарти, които са издадени от СМСС и са приети от ЕС, но не са в сила

- Изменения към МСФО 4: Прилагане на МСФО 9 Финансови инструменти по отношение на МСФО 4 Застрахователни договори (издадени на 12 септември 2016 г.), в сила от 1 януари 2018 г., приети от ЕС на 3 ноември 2017 г., публикувани в ОВ на 9 ноември 2017 г.;
- Пояснение към МСФО 15 Приходи от договори с клиенти (издаден на 12 април 2016 г.), в сила от 1 януари 2018 г., приети от ЕС на 31 октомври 2017 г., публикувани в ОВ на 9 ноември 2017 г.;
- МСФО 16 Лизинг (издаден на 13 януари 2016 г.), в сила от 1 януари 2019 г., приет от ЕС на 31 октомври 2017 г., публикувани в ОВ на 9 ноември 2017 г.;
- МСФО 9 Финансови инструменти (издаден на 24 юли 2014), в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС на 22 ноември 2016 г., публикуван в ОВ на 29 ноември 2016 г.;
- МСФО 15 Приходи от договори с клиенти (издаден на 28 май 2014 г.), включително изменения на МСФО 15: Дата на влизане в сила на МСФО 15 (издадени на 11 септември 2015 г.), в сила от 1 януари 2018 г., приети от ЕС на 22 септември 2016 г., публикувани в ОВ на 29 октомври 2016 г.

Документи, издадени от СМСС/КРМСФО, които не са одобрени за прилагане от ЕС

Следните нови или ревизирани стандарти, нови разяснения и промени към съществуващи стандарти, които към отчетната дата са издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС), все още не са одобрени за прилагане от ЕС и съответно не са взети предвид от Дружеството при изготвянето на финансовите отчети.

И АР ДЖИ Капитал – З АДСИЦ
ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2017 г.

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

- МСФО 17: Застрахователни договори (издаден на 18 май 2017), в сила от 1 януари 2021;
- КРМСФО 22: Сделки в чуждестранна валута и авансови плащания (издадено на 8 декември 2016 г.), в сила от 1 януари 2018 г.;
- КРМСФО 23: Несигурност при определяне на данъци върху дохода (издаден на 7 юни 2017), в сила от 1 януари 2019 г.;
- Изменения към МСФО 2: Класификация и оценка на трансакции с плащане на базата на акции (издадени на 20 юни 2016 г.), в сила от 1 януари 2018 г.;
- Годишни подобрения към МСФО 2014 г. – 2016 г. (издадени на 8 декември 2016 г.), в сила от 1 януари 2018 г./1 януари 2017 г.;
- Изменения към МСС 40: Прехвърляне на Инвестиционни имоти (издадени на 8 декември 2016 г.), в сила от 1 януари 2018 г.;
- Изменения към МСФО 9: Опция за предплащане с отрицателно възнаграждение (издаден на 12 октомври 2017 г.), в сила от 1 януари 2019 г.;
- Изменения към МСС 28: Инвестиции в Асоциирани и Съвместни предприятия (издаден на 12 октомври 2017 г.), в сила от 1 януари 2019 г.;
- Годишни подобрения към МСФО 2015–2017 (издадени на 12 декември 2017 г.), в сила от 1 януари 2019 г.;

3. Оперативни разходи

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Професионални услуги	191	205
Възнаграждения на членовете на Съвета на директорите	18	18
Общи и административни разходи	20	10
Общо	<u>229</u>	<u>233</u>

4. Инвестиционни имоти (нетно)

Към 31 Декември 2017 г. и 2016 г., Дружеството притежава три имота:

- "Имот Явор" – към 31 Декември 2017 г. (2016 г.) представлява земя с площ 14,724 кв. м. (съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри) и сгради, намиращ се в гр. Варна, ул. "Орех" № 2.. През 2017 г. и 2016 г. Дружеството генерира несъществен по размер приход от наем – съответно 107 хил. лева и 106 хил. лв., от имот Варна под краткосрочен договор за оперативен лизинг, който е подновен до 31 юли 2018 г.

- "Имот София Ринг" – към 31 Декември 2017 г. (2016 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. залогът е прехвърлен в полза на Алианс 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 2017 г. (2016 г.) представлява земя с площ 24,959 кв. м. (съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри), намиращ се гр. Бургас, между бул. "Тодор Александров" и пристанище Бургас.

И АР ДЖИ Капитал – 3 АДСИЦ
 ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
 КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2017 г.

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

	Инвестиционни имоти в процес на разработване Земя и сгради
<i>Отчетна стойност</i>	
31 Декември 2015 г.	27,424
Придобити	114
31 Декември 2016 г.	27,538
Придобити	-
31 Декември 2017 г.	27,538
<i>Нагрупана амортизация и загуба от обезценка</i>	
31 Декември 2015 г.	3,294
Загуба от обезценка през 2016 г.	-
31 Декември 2016 г.	3,294
Загуба от обезценка през 2017 г.	-
31 Декември 2017 г.	3,294
<i>Балансова стойност</i>	
31 Декември 2017 г.	24,244
31 Декември 2016 г.	24,244
31 Декември 2015 г.	24,130

Справедливата стойност на инвестиционните имоти на база на резултата от изискваната годишна оценка (изготвена от независим оценител, който притежава призната и подходяща професионална квалификация) към 31 Декември 2017 г. и 2016 г. е 24,402 хил. лева и 24,561 хил. лева, съответно. 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

	2017	2016
Парични средства по разплащателни сметки в банки в т.ч.	19	8
<i>Банкови сметки в лева</i>	18	5
<i>Банкови сметки във валута</i>	1	3
Предоставени банкови депозити в т.ч.	533	686
<i>в лева</i>	533	99
<i>във валута</i>	-	587
Общо	552	694

6. Други активи

	2017	2016
Разходи за бъдещи периоди	6	6
Други	3	3
Общо	9	9

7. Други пасиви

	2017	2016
Гаранционен депозит	24	24
Други	7	11
Общо	31	35

И АР ДЖИ Капитал – 3 АДСИЦ
ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2017 г.

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

8. Дългови ценни книжа

Емисия облигации

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 2017г. Общото събрание на облигационерите взе решение срокът на емисията облигации да бъде удължен с още 36 месеца, считано от 21 Февруари 2018г., като от същата дата лихвения процент да се намалява от 10.5% на 9.5%. Решението на ОСО беше прието от Общото събрание на акционерите през ноември 2017г. 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 ипотекираните имоти. През Октомври 2014 г. ТБ Виктория ЕАД (предишно наименование Креди Агрикол България ЕАД и Емпорики Банк – България ЕАД) беше заменена от Алианс Банк България АД като банка-довереник на облигационерите по тази емисия. Тази емисия 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 тази емисия облигации, в следствие на което бяха заличени ипотеките върху имоти Явор и Бургас Ритейл. Неизплатената част от главницата, нетно от разсрочените разходи по сделката, към 31 Декември 2017 г. и 2016 г. е 2,89 милиона евро (5,648 хил. лева) и 2.86 милиона евро (5,591 лева) съответно, а задълженията за лихви са 1,78 милиона евро (3,478 хил. лева) и 1,48 милиона евро (2,885 хил. лева) съответно (Пояснение 11).

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

Дружеството планира да реализира от инвестиционните имоти преди края на срока си на съществуване – 31 Декември 2020 г., като с част от постъпленията да погаси облигационната емисия предсрочно. Ако това не стане, ръководството ще предложи на Общото събрание на акционерите срокът на съществуване на Дружеството да бъде удължен.

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 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, без БАИФ да е 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. Директорите на БАИФ са също Директори и на ФАБ.

И АР ДЖИ Капитал – 3 АДСИЦ
ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2017 г.

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

Останалите акции са собственост на други дружества и физически лица.

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

10. Доходи на акция

Доходите на акция се изчисляват като се раздели печалбата или загубата за годината, подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции, на средно претегления брой на държаните обикновени акции за периода. Дружеството няма акции с намалена стойност и следователно доходите на акция – основни и с намалена стойност са равни. Средно претегленият брой на държаните обикновени акции, използвани в изчисленията за 2017 г. и 2016 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 2017 г. и 2016 г., съответно са както следва:

<u>Свързани лица</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Дългови ценни книжа, нетно от разсрочени разходи по сделката (ФАБ)*	5,648	5,591
Задължения за лихви по дългови ценни книжа (ФАБ)*	3,478	2,885
Разходи за лихви по облигационен заем (ФАБ)*	666	620
Разходи за възнаграждение на Съвета на Директорите	18	18

* Към 31 Декември 2017 г. ФАБ е единствен облигационер по облигационната емисия с ISIN код: BG2100002125, регистрирана за вторична търговия на БФБ.

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 гаранции от дружеството-майка на наемателя за точно и навременно изпълнение по договорите за наем.

Лихвен риск

Лихвеният риск е свързан с потенциалния неблагоприятен ефект от колебанията в лихвените проценти върху печалбата за годината и собствения капитал на Дружеството. Политика на Дружеството е да намалява лихвения риск чрез сключване на лихвени суап споразумения, при необходимост. Това намалява значително лихвения риск като цяло. Към 31.12.2017 г. Дружеството има лихвоносен пасив единствено по облигационната емисия, която е с фиксиран лихвен процент

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 от наеми и продажби на имоти с цел обслужване на задължението по облигационни заеми. Дружеството цели да поддържа положителен баланс между входящите парични потоци от наеми, като в същото време възможността му да прави големи еднократни изходящи парични потоци зависи от възможността му да продава имоти и/или да рефинансира падежиращи заеми.

И АР ДЖИ Капитал – 3 АДСИЦ
ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2017 г.

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

Пазарен риск

Валутен риск

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

Ценови риск

Дружеството е изложено на риск от промяна на цените на недвижимите имоти и наемите. Рискът се повиши значително в резултат от глобалната финансова криза, която ограничи кредитоспособността в световен мащаб и повлия негативно върху цените на недвижимите имоти и наемите. Кризата засегна местния пазар на недвижими имоти през втората половина на 2008 г. През 2017 се наблюдава известно възстановяване на пазара на имоти в България, което и се очаква да продължи и през 2018 г., но няма гаранция, че това ще доведе до ръст на цените на имотите на Дружеството. Политика 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.

Съотношенията нетен дълг към собствен капитал към 31 декември 2017 и 2016 са, както следва:

	31 декември 2017	31 декември 2016
Облигационна емисия	9,126	8,476
Парични средства	(552)	(694)
Нетен дълг	8,574	7,782
Собствен капитал	15,648	16,436
Съотношение дълг - капитал	0.55	0.47

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

13. Събития след датата на отчета за финансовото състояние

Няма съществени събития след датата на отчета за финансовото състояние, които да изискват корекции или оповестяване във финансовия отчет за 2017.

Предложение на Съвета на директорите на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3” АДСИЦ за решение по т. 5 от дневния ред на редовното Общо събрание на акционерите, насрочено за 28 юни 2018г.

По т.5 от дневния ред:

Годишен отчет за дейността на Одитния комитет през 2017г.

Проект за решение: “ОСА приема годишния отчет за дейността на Одитния комитет през 2017г.”;

Приложени материали: Отчет за дейността на Одитния комитет на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3” АДСИЦ през 2017г.



**Отчет за дейността на Одитния комитет на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 3”
АДСИЦ (“Дружеството” или “И АР ДЖИ”) през 2017 година пред редовното
годишно Общо събрание на акционерите**

23 февруари 2018г.

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 2017г.

Настоящият отчет представя работата, наблюденията и заключенията на Одитния комитет през 2017 година.

Одитният комитет потвърждава пред годишното Общо събрание на акционерите на И АР ДЖИ, че през 2017г., 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 2017г. Одитният комитет, първоначално в състав Костадин Тодоров Петков, Боян Николов Икономов и Йордан Чомпалов, а след решение на ОСА от 30.05.2017г., 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 2017 беше свързана с преглед на тримесечните финансовите отчети на И АР ДЖИ, както и на годишния финансов отчет за 2017г., 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. Поради трудностите, породени от значителните промени в ЗППЦК, със закъснение е представен на обществеността отчет за изпълнението на задълженията на Дружеството по емисия корпоративни облигации ISIN код: BG2100002125, издадена от И АР ДЖИ.

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 2017г., 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 Американски Мениджмънт 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 2017г. 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 АД СИЦ:



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 28 юни 2018г.

По т.6 от дневния ред:

Освобождаване от отговорност на членовете на Съвета на Директорите за дейността им през 2017г.;

Предложение за решение: „ОСА освобождава от отговорност всички членове на Съвета на директорите за дейността им през 2017г., както следва: ОСА освобождава от отговорност *Боян Николов Икономов, Костадин Тодоров Петков и Станислава Антонова Куюмджиева* за дейността им като членове на Съвета на директорите през 2017г. ОСА освобождава от отговорност и *Йордан Николов Чомпалов* за дейността му като член на Съвета на директорите на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3” АДСИЦ през 2017г.“;



Предложение на Съвета на директорите на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3” АДСИЦ за решение по т. 7 от дневния ред на редовното Общо събрание на акционерите, насрочено за 28 юни 2018г.

По т.7 от дневния ред:

Избор на регистриран одитор на дружеството за 2017г.

Постъпило е следното мотивирано предложение от Одитния Комитет:

За 2017г. Годишният финансов отчети на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3” АДСИЦ беше надлежно одитирани от „БДО България“ ООД (член на BDO International). На основанията съдържащи се в Закона за независимия финансов одит, Регламент (ЕС) № 537/2014 и другите съответно приложими нормативни актове ангажиментът с „БДО България“ 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 „БДО България“ ООД за 2018г. като специализирано одиторско предприятие на Дружеството, което да провери и завери Годишния финансов отчет на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3” АДСИЦ за 2018 година.

Това се обосновава на факта, че за изминалата година „БДО България“ ООД изпълни надлежно и в срок поетия ангажимент и проведе одит на Годишните финансови отчети на Дружеството за 2017 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 „БДО България“ ООД остава същото както предната година. В допълнение „БДО България“ ООД разполага с отлична репутация и има необходимия екип професионалисти за извършването на независим одит на Годишните финансови отчети на Дружеството за 2018г.

Ръководството на дружеството и Одитния комитет писмено мотивират пред Общото събрание на акционерите предложението си за подновяване на одитния ангажимент с „БДО България“ 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 „БДО България“ ООД (гр. София) като специализирано одиторско предприятие, което да провери и завери Годишния финансов отчет на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3” АДСИЦ за 2018г.

Предложение за решение: „ОСА решава да поднови одитния ангажимента с „БДО България“ ООД (гр. София) според препоръката на Одитния Комитет съгласно предложението, включено в материалите по Дневния ред, като избира същия като регистриран одитор за проверка и заверка на годишния финансов отчет на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3” АДСИЦ за 2018г.“

**Мотивирано предложение (препоръка)
за подновяване на ангажимент със
специализирано одиторско предприятие за 2018г. от
редовното годишно Общо събрание на акционерите на
„И АР ДЖИ КАПИТАЛ“ – 3 АДСИЦ**

За 2017г. Годишният финансов отчети на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3” АДСИЦ беше надлежно одитирани от „БДО България“ ООД (*член на BDO International*). На основанията съдържащи се в Закона за независимия финансов одит, Регламент (ЕС) № 537/2014 и другите съответно приложими нормативни актове ангажиментът с „БДО България“ 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 „БДО България“ ООД за 2018г. като специализирано одиторско предприятие на Дружеството, което да провери и завери Годишния финансов отчет на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3” АДСИЦ за 2018 година.


Това се обосновава на факта, че за изминалата година „БДО България“ ООД изпълни надлежно и в срок поетия ангажимент и проведе одит на Годишните финансови отчети на Дружеството за 2017 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 „БДО България“ ООД остава същото както предната година. В допълнение „БДО България“ ООД разполага с отлична репутация и има необходимия екип професионалисти за извършването на независим одит на Годишните финансови отчети на Дружеството за 2018г.

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

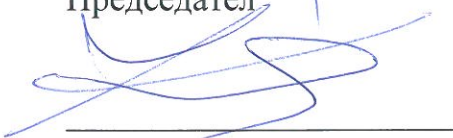
Настоящата препоръка не е повлияна от трета страна, както и не е наложена никаква клауза от вида, посочен в чл. 16, параграф 6, Регламент (ЕС) № 537/2014 на Европейския парламент и на Съвета от 16 април 2014 година относно специфични изисквания по отношение на задължителния одит на предприятия от обществен 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 „БДО България“ ООД (гр. София) като специализирано одиторско предприятие, което да провери и завери Годишния финансов отчет на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3” АДСИЦ за 2018г.


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



Емилия Карадочева –
Председател



Костадин Петков



Венета Илиева