
ПРОСПЕКТ

ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР НА ЦЕННИ КНИЖА

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ ЧАСТ I ОТ ПРОСПЕКТА

ISIN КОД: BG2100004097

ЕМИТЕНТ	„И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3” АДСИЦ
ВИД ЦЕННИ КНИЖА	КОРПОРАТИВНИ ОБЛИГАЦИИ
БАНКА ДОВЕРЕНИК НА ОБЛИГАЦИОНЕРИТЕ	„ОБЕДИНЕНА БЪЛГАРСКА БАНКА” АД
ПОТВЪРЖДЕНИЕ НА РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ ОТ КФН	РЕШЕНИЕ НА КФН № 518 – Е/ 4 юни 2009

Проспектът съдържа цялата информация за емитента на ценните книжа, необходима за вземане на решение за инвестиране в емитираните от Дружеството облигации, включително основните рискове, свързани с Дружеството и неговата дейност. В интерес на инвеститорите е да се запознаят внимателно с всички части на Проспекта, включително с този Регистрационен документ, с Документа за предлаганите ценни книжа и Резюме, преди да вземат инвестиционно решение.

Комисията за финансов надзор е потвърдила Проспекта, включващ този Регистрационен документ, Документа за предлаганите ценни книжа (облигации) и Резюме, с Решение № 518 – Е от 4 юни 2009 г., което не е препоръка за инвестиране в предлаганите облигации. Комисията за финансов надзор не носи отговорност за верността и пълнотата на съдържащите се в Регистрационния документ данни.

Членовете на Съвета на директорите на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3” АДСИЦ отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Регистрационния документ.

Съставителите на финансовите отчети на Дружеството отговарят солидарно с лицата по предходното изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на Дружеството, а одиторите - за вредите, причинени в одитираните от тях финансови отчети.

ДАТА: 15 АПРИЛ 2009 г.

**ПРОСПЕКТ ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР НА ЦЕННИ
КНИЖА - ОБЛИГАЦИИ С ЕМИТЕНТ "И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3" АДСИЦ
РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

СЪДЪРЖАНИЕ

1. ОТГОВОРНИ ЛИЦА	8 -
1.1. Лица, отговорни за изготвянето на настоящия документ:	8 -
1.2. Декларация от лицата, отговарящи за Регистрационния документ:	8 -
2. ОДИТОРИ	8 -
3. ИЗБРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ	8 -
4. РИСКОВИ ФАКТОРИ	9 -
4.1. Специфични рискове, свързани с дейността на Дружеството (Фирмени рискове).-	9 -
4.1.1. Неблагоприятни изменения в пазарните цени	9 -
4.1.2. Ниска заетост на инвестиционните имоти	10 -
4.1.3. Зависимост на приходите от платежоспособността на наемателите	11 -
4.1.4. Нарастване на разходите за поддръжка на инвестиционните имоти	11 -
4.1.5. Загуби, непокрити от застраховките	11 -
4.1.6. Ликвиден риск	11 -
4.1.7. Оперативен риск	11 -
4.1.8. Кредитен риск	11 -
4.1.9. Рискове, свързани с дейността на обслужващото дружество	12 -
4.2. Специфични рискове, свързани със сектора, в който дружеството развива дейност (Секторни рискове)	12 -
4.2.1. Увеличено предлагане на търговски площи при липса на ръст в търсенето на такива площи	12 -
4.2.2. Увеличение на лихвените равнища	12 -
4.2.3. Увеличение на разходите за строителство и ремонт	12 -
4.2.4. Свиване на потребителското търсене в икономиката	12 -
4.2.5. Намаляване на потока на финансиране на българската икономика от чужбина	13 -
4.2.6. Промени в регулациите, които да оскъпят прехвърлянето, изграждането и експлоатацията на недвижими имоти	13 -
4.2.7. Рискове, свързани с евентуална ипотечна криза	13 -
4.3. Общи (системни) рискове	13 -
4.3.1. Неблагоприятни промени в данъчните и други закони	14 -
4.3.2. Риск от забавен икономически растеж	14 -
4.3.3. Кредитен риск	15 -
4.3.4. Валутен риск	15 -
4.3.5. Инфлационен риск	16 -
5. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА	16 -
5.1. История и развитие на Емитента	16 -
5.1.1. Юридическо и търговско наименование на Емитента	16 -
5.1.2. Място на регистрация на Емитента и неговия регистрационен номер	16 -
5.1.3. Дата на създаване и продължителност на дейността на Емитента	16 -
5.1.4. Седалище и юридическа форма на емитента, законодателство, съгласно което емитентът упражнява дейността си, страна на регистрация и адрес и телефонен номер на седалището.	17 -
5.1.5. Информация за важни събития в развитието на емитента, които в значителна степен имат отношение към оценката на платежоспособността му	17 -
5.2. Инвестиции	19 -

**ПРОСПЕКТ ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР НА ЦЕННИ
КНИЖА - ОБЛИГАЦИИ С ЕМИТЕНТ "И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3" АДСИЦ
РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

5.2.1. Главни инвестиции на емитента, направени от датата на последния публикуван финансов отчет	19 -
5.2.2. Главни бъдещи инвестиции на емитента, за които неговите органи на управление вече са поели твърди ангажименти.....	19 -
5.2.3. Информация във връзка с очакваните източници на средства, необходими за изпълнение на ангажиментите, посочени в точка 5.2.2.....	19 -
6. ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ	19 -
6.1. Инвестиционни цели и ограничения. Инвестиране на свободните средства. Придобиване на нов актив или активи.....	19 -
6.1.1. Инвестиционни цели на Дружеството, източници на финансиране, максимален размер на външно финансиране спрямо стойността на собствения капитал	19 -
6.1.2. Ограничения в инвестиционната политика на Дружеството, в рамките, на които „И Ар Джи Капитал - 3” АДСИЦ взема инвестиционни решения. Политика на инвестиране на свободните средства	20 -
6.1.3. Политика на Дружеството относно придобиване на нов актив или активи. -	21 -
6.1.4. Критерии, на които отговарят недвижимите имоти, в които ще инвестира дружеството и характеристики на придобитите недвижими имоти	21 -
6.2. Основни дейности	21 -
6.2.1. Описание на основните дейности на емитента, посочващо главните категории продавани продукти и/или извършвани услуги	21 -
6.2.2. Основни пазари на Емитента	30 -
6.2.3. Данни за конкурентоспособността на Дружеството.....	31 -
7. ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА	31 -
7.1. Кратко описание на групата и положението на Емитента в рамките на групата- -	31 -
7.2. Зависимост на Емитента от други субекти в рамките на групата	33 -
7.3. Функциониране на Дружеството. Основни партньори	33 -
7.3.1. Банка – депозитар.....	33 -
7.3.2. Обслужващи дружества.....	36 -
7.3.3. Оценители на недвижимите имоти.....	40 -
8. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ.....	43 -
8.1. Наличие на значителна неблагоприятна промяна в проспектите на емитента от датата на неговите последно публикувани одитирани финансови отчети.....	43 -
8.2. Информация за всякакви известни тенденции, колебания, изисквания, ангажименти и събития, които биха могли евентуално да имат значителен ефект върху Емитента.....	44 -
9. АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВЛЕНСКИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ.....	45 -
9.1. Членове на административни, управленски и надзорни органи	45 -
9.1.1. Съвет на директорите	45 -
9.1.2. Директор за връзка с инвеститорите	49 -
9.2. Конфликт на интереси	50 -
10. ПРАКТИКИ НА РЪКОВОДНИТЕ ОРГАНИ.....	50 -
10.1. Информация за одитния комитет на Емитента	50 -
10.2. Информация за това, дали Емитентът спазва или не режима/ режимите за корпоративно управление	50 -
11. МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ.....	50 -
11.1. Акционери, притежаващи над 5 на сто от акциите с право на глас	50 -

**ПРОСПЕКТ ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР НА ЦЕННИ
КНИЖА - ОБЛИГАЦИИ С ЕМИТЕНТ "И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3" АДСИЦ
РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

11.2. Лица, които пряко или непряко упражняват контрол върху Дружеството	51 -
11.3. Договorenости, водещи до последваща промяна на контрола на Емитента...	52 -
12. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ	52 -
12.1. Историческа финансова информация.....	52 -
12.2. Допълнителна информация за разходите на Дружеството	55 -
12.2.1. Максимално допустим размер на разходите за управление на Дружеството .-	55 -
12.2.2. Метод за определяне на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите и на обслужващото дружество	55 -
12.3. Отчети за управлението	56 -
12.4. Междинна финансова информация	56 -
12.5. Съдебни, административни или арбитражни производства	56 -
12.6. Значителна промяна във финансовата или търговската позиция на Емитента и групата, от която той е част.....	57 -
13. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ.....	57 -
13.1. Акционерен капитал	57 -
13.2. Учредителен договор и устав.....	57 -
14. ДОГОВОРИ ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ	58 -
15. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТРЕТИ ЛИЦА И ИЗЯВЛЕНИЯ НА ЕКСПЕРТИ, И ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА ВСЯКАКЪВ ИНТЕРЕС	58 -
16. ПОКАЗВАНИ ДОКУМЕНТИ.....	58 -
17. ИНФОРМАЦИЯ ЗА МЯСТОТО, ВРЕМЕТО И НАЧИНА, ПО КОЙТО МОЖЕ ДА БЪДЕ ПОЛУЧЕНА ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ, ВКЛЮЧИТЕЛНО АДРЕС, ТЕЛЕФОН, РАБОТНО ВРЕМЕ И ЛИЦЕ ЗА КОНТАКТИ.....	59 -

**ПРОСПЕКТ ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР НА ЦЕННИ
КНИЖА - ОБЛИГАЦИИ С ЕМИТЕНТ “И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3” АДСИЦ
РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

Проспектът за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа - облигации на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3” АДСИЦ се състои от 3 документа: (1) Регистрационен документ, (2) Документ за предлаганите ценни книжа и (3) Резюме.

Настоящият документ съдържа съществената за взимането на инвестиционно решение информация за Дружеството, а Документът за предлаганите ценни книжа – информация за предлаганите ценни книжа (облигации).

Инвестирането в предлаганите дългови ценни книжа е свързано с определени рискове. Виж “Рискови фактори” на стр. 9 и сл. от настоящия документ, стр. 8 и сл. от Документа за предлаганите ценни книжа и стр. 9 и сл. от Резюмето.

Инвеститорите могат да получат Резюмето, Регистрационния документ и Документа за предлаганите ценни книжа от:

ЕМИТЕНТА:



„И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ

Адрес: 1504 София, ул. „Шипка” №3

тел. +359 (2) 9658 333

Лице за контакт: Анна Цанкова-Бонева

Ел. поща: ergcapital3@baefinvest.com

ИНВЕСТИЦИОННИЯ ПОСРЕДНИК:



ИП “Астра Инвестмънт” АД

Адрес: гр. София, район Възраждане, ул. „Средна гора” № 49, ет. 5, ап. 8

Тел: + 359 (2) 80 138 41; 80 138 50

Факс: + 359 (2) 80 138 60

Ел. поща: d_mangarakova@astrainvestment.bg

Лице за контакт: Десислава Мангаракова – специалист
„Инвестиционно банкиране”

всеки работен ден от 8:30 до 17:30 ч.

**ПРОСПЕКТ ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР НА ЦЕННИ
КНИЖА - ОБЛИГАЦИИ С ЕМИТЕНТ "И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3" АДСИЦ
РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

„И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3" АДСИЦ

СЪВЕТ НА ДИРЕКТОРИТЕ

Даниела Атанасова Ханджиева
Анна Петрова Цанкова-Бонева

Председател на Съвета на директорите;
Изпълнителен директор и член на Съвета на директорите;

Йордан Николов Чомпалов

Заместник-председател на Съвета на директорите,
независим член на СД;

ДИРЕКТОР ЗА ВРЪЗКА С ИНВЕСТИТОРИТЕ

Светозара Стоянова Стоянова-Тавитян

гр. София, ул. „Шипка” № 3

БАНКА-ДЕПОЗИТАР И БАНКА-ДОВЕРЕНИК НА ОБЛИГАЦИОНЕРИТЕ ПО НАСТОЯЩАТА ЕМИСИЯ

„Обединена българска банка” АД (ОББ АД)

гр. София, ул. „Света София” №5

ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК-ПОЕМАТЕЛ, ОБСЛУЖВАЩ ПЪРВОНАЧАЛНОТО УВЕЛИЧЕНИЕ НА КАПИТАЛА

„Българо-американска кредитна банка” АД (БАКБ АД)

гр. София, ул. „Кракра” № 16.

ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК, ПЛАСИРАЛ НАСТОЯЩАТА ЕМИСИЯ ДЪЛГОВИ ЦЕННИ КНИЖА ПРИ УСЛОВИЯТА НА ПЪРВИЧНО ЧАСТНО ПРЕДЛАГАНЕ, СЪГЛАСНО ЧЛ. 205, АЛ. 2 ОТ ТЗ

ИП „Астра Инвестмънт” АД

гр. София, район Възраждане, ул. „Средна гора” № 49, ет. 5, ап. 8.

ОБСЛУЖВАЩО ДРУЖЕСТВО

„Сердика Кешитъл Адвайзърс” (Serdika Capital Advisors LLC)

гр. София, ул. „Шипка” №3 (регистрирано място на стопанска дейност в България)

ОЦЕНИТЕЛИ НА ПРИДОБИВАНИТЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

„ПеПе ГРУП” ООД, оценител инж. Биянка Печева
Пандева

гр. София, ул. „Суходолска” № 2, бл. 120, вх. А, ет. 1

„Проект Консулт Жик” ЕООД, оценител инж.
Живка Кондева

гр. Стара Загора, област: Стара Загора, ул. Христо Ботев № 104, ап.7

„Райфайзен сървисис”, оценител инж. Светла
Йорданова

гр. София, ул. Н. В. Гогол №18-20

„Брайт Консулт” ООД

гр. София, р-н „Красно село”, ул. „Ами Буе” № 72,
ет. 2, офис 12

СЪСТАВИТЕЛ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

Емилия Костадинова Карадочева

гр. София, ул. „Шипка” № 3

ОДИТОР

„Делойт Оудит” ООД

гр. София, бул. „Ал. Стамболийски” № 103

**ПРОСПЕКТ ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР НА ЦЕННИ
КНИЖА - ОБЛИГАЦИИ С ЕМИТЕНТ “И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3” АДСИЦ
РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

ИЗПОЛЗВАНИ СЪКРАЩЕНИЯ

ЗППЦК	Закон за публично предлагане на ценни книжа
ТЗ	Търговски закон
ЗДСИЦ	Закон за дружествата със специална инвестиционна цел
КФН	Комисия за финансов надзор
ЦД	„Централен депозитар” АД
БФБ	„Българска Фондова Борса – София” АД
СГС	Софийски градски съд
СА	Съвет на директорите
ОСА	Общо събрание на акционерите

**ПРОСПЕКТ ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР НА ЦЕННИ
КНИЖА - ОБЛИГАЦИИ С ЕМИТЕНТ “И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3” АДСИЦ
РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

1. ОТГОВОРНИ ЛИЦА

1.1. Лица, отговорни за изготвянето на настоящия документ:

- Десислава Иванова Йорданова – Изпълнителен директор на ИП „Астра Инвестмънт” АД
- Десислава Славчева Мангаракова – Специалист „Инвестиционно банкиране” в ИП „Астра Инвестмънт” АД

1.2. Декларация от лицата, отговарящи за Регистрационния документ:

Изброените в т. 1.1 по-горе лица, с полагане на подписите си на последната страница на настоящия документ декларират, че са положили всички разумни грижи и са се уверили, че информацията в Регистрационния документ е вярна, пълна, отговаря на фактите, не съдържа пропуск, който да засегне нейния смисъл и коректно представя съществените за инвеститорите обстоятелства относно Дружеството-емитент.

Членовете на Съвета на директорите на „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи и непълни данни в проспекта.

Съставителят на финансовите отчети – Емилия Костадинова Карадочева отговаря за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи и непълни данни във финансовите отчети на Емитента, а одиторът на Дружеството – „Делойт Одит” ООД, с Рег. № 033, както и заверилият отчетите за разглеждания период Силвия Георгиева Пенева, Регистриран одитор с диплом № 0448 - за вреди, причинени от одитираните от него финансови отчети.

2. ОДИТОРИ

Одитор на Дружеството по време на периода, обхващащ историческата финансова информация, и към настоящия момент е „Делойт Одит” ООД, с Рег. № 033, а отчетите са заверени от Силвия Георгиева Пенева, Регистриран одитор с диплом № 0448 към Института за дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС) от 1998 г., както и член на тълкувателната комисия на ИДЕС. Силвия Пенева е управител в „Делойт Одит” ООД.

„Делойт Одит” ООД е член на ИДЕС - Институт на дипломираните експерт счетоводители и на Американската търговска камара в България.

Специализираното одиторско предприятие „Делойт Одит” ООД е със седалище и адрес на управление: гр. София 1303, бул. „Александър Стамболийски” № 103.

От датата на учредяване на Емитента до настоящия момент одиторът не е бил заменян.

3. ИЗБРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

Представените по-долу систематизирани финансови данни за Дружеството се основават на неговите одитирани годишни финансови отчети за 2007 г. и 2008 г., изготвени съгласно МСФО и МСС, които са приложени към настоящия документ и са неразделна част от него. Представените данни за 2006 г. са на база информацията за преходен период в годишния отчет за 2007 г.

в хиляди лв.	Декември 2006	Декември 2007	Декември 2008
Общо приходи	78	6 543	106
Печалба/ загуба за годината	-122	490	-1 573
Общо активи	19 602	40 119	53 340
Дълготрайни активи	12 545	37 750	50 007

**ПРОСПЕКТ ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР НА ЦЕННИ
КНИЖА - ОБЛИГАЦИИ С ЕМИТЕНТ "И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3" АДСИЦ
РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

Земи (терени)	7 515	31 526	31 676
Сгради и конструкции	5 030	6 224	18 331
Краткотрайни активи	7 057	2 369	3 333
Собствен капитал	13 878	29 978	28 405
Дългосрочни задължения	0	2 920	11 285
Краткосрочни задължения	5 724	7 221	13 650

4. РИСКОВИ ФАКТОРИ

ИНВЕСТИЦИИТЕ В ЦЕННИ КНИЖА СА СВЪРЗАНИ С ПОЕМАНЕТО НА МНОЖЕСТВО СЪЩЕСТВЕНИ РИСКОВЕ. ПРЕПОРЪЧВАМЕ НА ПОТЕНЦИАЛНИТЕ ИНВЕСТИТОРИ ПРЕДИ ДА ВЗЕМАТ РЕШЕНИЕ ДА ПРИДОБИЯТ ОБЛИГАЦИИ, ЕМИТИРАНИ ОТ ДРУЖЕСТВОТО, ВНИМАТЕЛНО ДА СЕ ЗАПОЗНАЯТ И ДА ОБМИСЛЯТ ПРЕДОСТАВЕНАТА ПО-ДОЛУ ИНФОРМАЦИЯ, ЗАЕДНО С ИНФОРМАЦИЯТА ЗА РИСКОВИТЕ ФАКТОРИ, СЪДЪРЖАЩА СЕ В ДОКУМЕНТА ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА, КАКТО И ЦЯЛАТА ИНФОРМАЦИЯ В ПРОСПЕКТА.

В ДОПЪЛНЕНИЕ ДЪРЖИМ ДА ПОСОЧИМ, ЧЕ ИЗКАЗАНИТЕ ТВЪРДЕНИЯ, КАКТО И ЦЯЛАТА ИНФОРМАЦИЯ В ПРОСПЕКТА ОТНОСНО ОЧАКВАНИТЕ РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА, ПАЗАРНИ УСЛОВИЯ, ДЕМОГРАФСКИ ДАННИ И ДОХОДНОСТ СЕ ОТНАСЯТ ДО БЪДЕЩИ НЕСИГУРНИ СЪБИТИЯ. ФАКТИТЕ И ОБСТОЯТЕЛСТВАТА, СВЪРЗАНИ С ПОДОБНИ СЪБИТИЯ МОГАТ И ДА НЕ СЕ СЪСТОЯТ. ТВЪРДЕНИЯТА, СВЪРЗАНИ С БЪДЕЩИ НЕСИГУРНИ СЪБИТИЯ МОГАТ ДА БЪДАТ РАЗПОЗНАТИ ПО ИЗПОЛЗВАНИТЕ В ТЯХ ДУМИ И ИЗРАЗИ КАТО "ВЯРВА", "ОЧАКВА", "МОЖЕ", "ЩЕ", "ПРИБЛИЗИТЕЛНО", "ВЪЗНАМЕРЯВА", "ПЛАНИРА", "ОЦЕНЯВА" ИЛИ "ПРЕДВИЖДА" И ДРУГИ ПОДОБНИ.

ДЕЙНОСТТА НА „И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 3” АДСИЦ Е ОГРАНИЧЕНА В СЕКЮРИТИЗАЦИЯ НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ, В РАМКИТЕ НА ЗДСИЦ И Е КОНТРОЛИРАНА ОТ КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР.

ВСЯКО ЕДНО ФУНКЦИОНИРАЩО ДРУЖЕСТВО Е ИЗЛОЖЕНО НА ОПРЕДЕЛЕНИ РИСКОВЕ, КОИТО ОКАЗВАТ ВЪЗДЕЙСТВИЕ ВЪРХУ РЕЗУЛТАТИТЕ ОТ ДЕЙНОСТТА МУ, И СЪОТВЕТНО, ВЪРХУ ДОХОДНОСТТА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА, ЕМИТИРАНИ ОТ НЕГО. РИСКЪТ, ПРИСЪЩ НА ЕДНО ДРУЖЕСТВО, А ОТ ТАМ И НА ИНВЕСТИЦИЯТА В ОБЛИГАЦИИ НА ТОВА ДРУЖЕСТВО, МОЖЕ ДА БЪДЕ РАЗДЕЛЕН НА ДВЕ ЧАСТИ – СИСТЕМАТИЧЕН РИСК, ПРОИЗТИЧАЩ ОТ СЪСТОЯНИЕТО НА ПАЗАРА КАТО ЦЯЛО, СВЪРЗАН С ИКОНОМИЧЕСКИЯ И ПОЛИТИЧЕСКИ КОНТЕКСТ, И НЕСИСТЕМАТИЧЕН РИСК, СПЕЦИФИЧЕН ЗА КОНКРЕТНОТО ДРУЖЕСТВО, ПРОИЗТИЧАЩ ОТ ХАРАКТЕРА НА НЕГОВАТА ДЕЙНОСТ И ОТРАСЪЛА, В КОЙТО ОПЕРИРА.

ПО-ДОЛУ СА РАЗГЛЕДАНИ РИСКОВЕТЕ, КОИТО СА СПЕЦИФИЧНИ ЗА ДРУЖЕСТВОТО И ЗА СЕКТОРА, В КОЙТО ТО РАЗВИВА ДЕЙНОСТ.

4.1. Специфични рискове, свързани с дейността на Дружеството (Фирмени рискове)

4.1.1. Неблагоприятни изменения в пазарните цени

Нарастване на разходите за реконструкция и строителство на недвижимите имоти, които Дружеството планира да изгради и увеличаване на срока за изграждане на тези имоти

При евентуално нарастване на разходите за реконструкция и строителство Дружеството може да се нуждае от повече от планираните средства, а при увеличаване срока за изграждане на тези имоти – получаването на планираните приходи би могло да се забави. И двата случая биха могли да окажат неблагоприятен ефект върху дейността на Дружеството, резултатите от неговите операции и финансово състояние.

Нарастване цената на заемното финансиране

Дружеството финансира дейността си посредством издаването на дългови ценни книжа, предмет на настоящия Проспект, при фиксирана лихва и банкови кредити с плаващи лихвени проценти,

**ПРОСПЕКТ ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР НА ЦЕННИ
КНИЖА - ОБЛИГАЦИИ С ЕМИТЕНТ „И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3” АДСИЦ
РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

базирани главно на 3-месечен EURIBOR (Euro Interbank Offered Rate). EURIBOR е средното лихвено равнище, при което банките в еврозоната си разменят срочни депозити в евро и показва базовата лихва на междубанковия паричен пазар в еврозоната за депозити в евро за 1, 3, 6 и 12 месеца. Към датата на изготвяне на настоящия документ се наблюдава спад в нивата на 3-месечния EURIBOR, което е благоприятно за Дружеството. Евентуалните рискове произхождат от възможността тези нива да се повишат или в резултат на влошаване на кредитния рейтинг да се увеличи рисковата премия, което да доведе до повишаване разходите за лихви. В същото време е налице тенденция за увеличаване на цената на финансиране по банковите кредити чрез обвързване към базовия лихвен процент на конкретната банка, а не към всеобщо признати „бенчмарк” котировки. Чрез емитирането на облигации с фиксиран купон Дружеството ограничава възможността за увеличаване на разходите си за лихви и постига балансирана структура на цената на финансирането, което ползва.

Колеланията в лихвените проценти биха предизвикали потенциален неблагоприятен ефект върху печалбата и собствения капитал на Дружеството. Политиката на „И Ар Джи Капитал - 3” АДСИЦ е да намалява лихвения риск чрез сключване на лихвени суап споразумения.

Намаление на пазарните цени на недвижимите имоти и равнището на наемите

Дружеството е изложено на риск от промяна на цените на недвижимите имоти и наемите. Рискът се повиши значително в резултат на глобалната финансова криза, която ограничи кредитоспособността в световен мащаб и повлия негативно върху цените на недвижимите имоти и наемите. Кризата засегна България и местния пазар на недвижими имоти през втората половина на 2008 г. и може да окаже сериозен отрицателен ефект върху финансовото състояние и резултатите от дейността на Дружеството, ако продължи и след 2009 г. Политиката на Дружеството е да намали ценовия риск чрез инвестиране само в имоти с високо качество и отдаването им под наем на първокласни наематели при благоприятни условия и наличие на гаранции.

Рискът от спад в пазарните цени на недвижимите имоти е особено съществен към края на срока на съществуване на Дружеството, когато то планира да продаде притежаваните инвестиционни имоти. Той евентуално би довел до това Дружеството да реализира значително по-малко приходи при продажбата на инвестиционните имоти, което би имало значителен неблагоприятен ефект върху резултатите на Дружеството за последните години от срока му на съществуване.

Увеличаване на разходите за застраховка на инвестиционните имоти

През срока, в който Дружеството планира да отдава под наем инвестиционните имоти, нарастването на разходите за застраховка на имотите би могло да окаже неблагоприятен ефект върху резултатите от операциите и финансовото състояние на Дружеството.

В резултат на тези фактори приходите от наеми на Дружеството биха могли да бъдат по-ниски от очакваното, а резултатите от неговите операции и финансово състояние да бъдат неблагоприятно повлияни.

При екстремни случаи Дружеството би могло да не бъде в състояние да покрива дължимите плащания по ползването на заемно финансиране, което евентуално би довело до повишаване разходите за лихви и/или до необходимостта Дружеството да продаде инвестиционни имоти по-рано от планираното на по-ниски от очакваните цени.

4.1.2. Ниска заетост на инвестиционните имоти

Ниската заетост на инвестиционните имоти би могла да окаже силно негативно влияние върху финансовото състояние на Дружеството.

Политиката на Дружеството е първоначално сключване на дългосрочни договори за наем с ключов(и) наемател(и) („anchor tenants”), след което започват строителните работи, които са съобразени с конкретните нужди и изисквания на наемателите. По този начин влиянието на този рисков фактор значително се ограничава.

**ПРОСПЕКТ ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР НА ЦЕННИ
КНИЖА - ОБЛИГАЦИИ С ЕМИТЕНТ "И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3" АДСИЦ
РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

4.1.3. Зависимост на приходите от платежоспособността на наемателите

С оглед на това, че преобладаващата част от приходите на „И Ар Джи Капитал - 3“ АДСИЦ се формира от получени наеми от отдаване на имоти в неговия инвестиционен портфейл, невъзможността на наемателите да заплащат редовно месечните си задължения би имало двоен негативен ефект върху резултатите на Дружеството:

- намаляване на приходите от оперативна дейност;
- спад в общата заетост на инвестиционните имоти;

Освен това, в случай на предсрочно освобождаване на помещение, обикновено се налага извършване на допълнителни разходи по освежаване и подобряване на помещенията с оглед на привличане на нови наематели.

С цел минимизиране на горепосочения риск, Дружеството сключва договори с клиенти с добра кредитна история и прилага политика на обезпечаване и/или гарантиране на наемните вноски за първата една година от отдаването на имотите.

4.1.4. Нарастване на разходите за поддръжка на инвестиционните имоти

През срока, в който Дружеството планира да отдава под наем инвестиционните имоти, нарастването на разходите за поддръжка на имотите би могло да има негативен ефект върху резултатите от операциите и финансовото състояние на Дружеството.

4.1.5. Загуби, непокрити от застраховките

Съгласно изискванията на чл. 17, ал. 2 от ЗДСИЦ, Дружеството застрахова притежаваните от него недвижими имоти срещу пожар и природни бедствия, в съответствие с обичайната благоразумна практика в страната. Съществуват обаче рискове, които не се покриват от застрахователните компании или чието застраховане по действителна стойност на имуществото не е икономически оправдано поради високите премии, които ще следва да се заплатят (например риск от терористичен акт). Ако произтекат вреди от застрахователно събитие над застрахователното покритие, Дружеството ще претърпи загуби, които могат да бъдат до размера на инвестирания в съответния недвижим имот капитал.

4.1.6. Ликвиден риск

Ликвидният риск се отнася до риска компанията да не разполага с достатъчно средства за посрещане на своите текущи задължения. Дружеството ежеседмично контролира и прогнозира входящите и изходящи парични потоци. Политиката на Дружеството по отношение на управлението на ликвидния риск е, във всеки един момент да поддържа положителен баланс между входящите парични потоци, включително налични парични средства и неизползвани средства по финансирания, и изходящите парични потоци.

4.1.7. Оперативен риск

Това е рискът от нелоялно или неетично поведение на служителите на Дружеството или членовете на неговия Съвет на директорите. Съгласно изискванията на закона съществена част от дейността на Дружеството е поверена на Обслужващото дружество Сердика Кепитъл Адвайзърс. Основните решения, свързани с дейността на Дружеството, се вземат от Изпълнителния директор или от Съвета на директорите, като колективен орган, по предложение на Обслужващото дружество. Допълнително, всички плащания на Дружеството се инициират и одобряват от различни лица. Тази система за контрол в значителна степен намалява оперативния риск на Дружеството.

4.1.8. Кредитен риск

Кредитен риск е рискът от загуба поради неплащане на задължения. В частност, Дружеството е изложено основно на риск от (а) неплащане на наеми или други задължения на наемателите на имотите на Дружеството, така както е предвидено в договорите за наем и (б) фалит на банка, в т.ч. банката-депозитар, при която Дружеството има депозити или средства по разплащателни сметки.

**ПРОСПЕКТ ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР НА ЦЕННИ
КНИЖА - ОБЛИГАЦИИ С ЕМИТЕНТ "И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3" АДСИЦ
РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

За да намали първия риск Дружеството обичайно изисква допълнителни гаранции от страна на наемателите, в т.ч. банкови гаранции в размер на определен брой месечни наеми, лични и корпоративни гаранции и т.н. За да намали втория риск Дружеството внимателно подбира банките, при които предоставя депозити, в т.ч. банката-депозитар, като се води от кредитния рейтинг на банката присъден от някоя от международно признатите рейтингови агенции (S&P, Moody's или Fitch).

4.1.9. Рискове, свързани с дейността на обслужващото дружество

Дружеството е задължено по закон да възложи управлението на притежаваните имоти, включително, но не само, извършване на строежи и подобрения, събирането на наеми, поддържането и ремонтите, както и воденето на счетоводна отчетност, на едно или повече обслужващи дружества. В тази връзка неизпълнението на договорните задължения от страна на обслужващите дружества е риск за Дружеството и може да има съществен неблагоприятен ефект върху дейността и финансовите му резултати. Информация за Обслужващото дружество - „Сердика Кепитъл Адвайзърс” и съществените условия по договора с него е представена в точка 7.3.2. по-долу.

Основният риск, свързан с дейността на „Сердика Кепитъл Адвайзърс”, който може да доведе до невъзможност то да изпълнява договорните си задължения, е загуба на ключов(и) специалист(и). Съгласно договора с Обслужващото дружество, „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ има право да развали договора с едномесечно предизвестие, в случай че първото не изпълни умислено или поради груба небрежност поетите съгласно договора задължения и от това са настъпили значителни вреди за „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ.

4.2. Специфични рискове, свързани със сектора, в който дружеството развива дейност (Секторни рискове)

ДРУЖЕСТВОТО РАЗВИВА ДЕЙНОСТ В СЕКТОРА НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ С ТЪРГОВСКО ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ. ВЪВ ВРЪЗКА С ТОВА ДРУЖЕСТВОТО Е ИЗЛОЖЕНО НА СЛЕДНИТЕ РИСКОВЕ СПЕЦИФИЧНИ ЗА СЕКТОРА, В КОЙТО ТО ОПЕРИРА:

4.2.1. Увеличено предлагане на търговски площи при липса на ръст в търсенето на такива площи

Това би довело до свръхпредлагане на търговски имоти, което би рефлектирало в спад в пазарните цени на имотите с търговско предназначение, намаляване нивата на техните наеми и заетост. В резултат на това е възможно да се реализират някои от описаните в т. 4.1 рискове.

4.2.2. Увеличение на лихвените равнища

Това би оскъпило инвестициите в имоти като едновременно би намалило покупателната способност на потребителите. В резултат на свитото търсене, пазарните цени и наемите на имотите с търговско предназначение биха намалели и като следствие на това е възможно да се реализират част от описаните в т. 4.1 рискове.

4.2.3. Увеличение на разходите за строителство и ремонт

Подобно увеличение би се наблюдавало, ако инвестиционната активност в сектора изпревари наличния капацитет. В резултат на това е възможно реализирането на някои от рисковете, описани в т. 4.1.

4.2.4. Свиване на потребителското търсене в икономиката

Подобно свиване би могло да се предизвика от спад на заетостта, увеличаване на задлъжнялостта на потребителите и т.н. Свиването на потребителското търсене би намалило търсенето на имоти с търговско предназначение, техните наеми и заетост. В резултат на това е възможно да се реализират някои от рисковете, описани в т. 4.1.

**ПРОСПЕКТ ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР НА ЦЕННИ
КНИЖА - ОБЛИГАЦИИ С ЕМИТЕНТ "И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3" АД СИЦ
РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

4.2.5. Намаляване на потока на финансиране на българската икономика от чужбина

През последните години един от основните фактори зад нарастването на цените на недвижимите имоти в България беше стабилният приток на средства от чужбина под формата на преки чуждестранни инвестиции, заеми и трансфери. В таблицата по-долу са посочени данни за размера на преките чуждестранни инвестиции в недвижими имоти в България по тримесечия от 2006 г. до края на 2008 г.

Дата	Преки чуждестранни инвестиции в недвижими имоти в млн евро	Годишна промяна
Март' 2006	836.00	351.3 (251.3 %)
Юни' 2006	1 137.80	404.3 (304.3 %)
Септември' 2006	1 456.10	365.6 (265.6 %)
Декември' 2006	1 746.30	327.1 (227.1 %)
Март' 2007	1 745.70	208.8 (108.8 %)
Юни' 2007	1 995.30	175.4 (75.4 %)
Септември' 2007	2 269.20	155.8 (55.8 %)
Декември' 2007	2 294.00	131.4 (31.4 %)
Март' 2008	2 282.20	130.7 (30.7 %)
Юни' 2008	2 020.00	101.2 (1.2 %)
Септември' 2008	1 698.60	74.9 (-25.1 %)
Декември' 2008	1 398.30	61 (-39 %)

Източник: Industry Watch

Намаляването на потока на финансиране от чужбина би се отразило негативно на търсенето на имоти и на потребителското търсене като цяло и би довело до спад на цените, наемите и заетостта на търговските имоти. В резултат на това е възможно да се реализират някои от рисковете описани в т. 4.1.

4.2.6. Промени в регулациите, които да оскъпят прехвърлянето, изграждането и експлоатацията на недвижими имоти

Сферата на недвижимите имоти е силно регулирана на местно и национално ниво. Промени в регулациите биха могли да затруднят придобиването и изграждането на нови търговски имоти или експлоатацията на съществуващите такива. В някои случаи това би могло да доведе до нарастване на пазарните цени на търговските имоти, но и би могло да се отрази негативно на други аспекти от дейността на дружеството. В резултат на това е възможно да се реализират някои от рисковете описани в т. 4.1.

4.2.7. Рискове, свързани с евентуална ипотечна криза

Евентуална ипотечна криза в България по подобие на ипотечната криза в САЩ ще доведе до значителни загуби за банките и респективно ще ограничи значително банковото кредитиране, което ще доведе до повишаване на лихвите по банковите кредити и срив в цените на недвижимите имоти. Рисковете, свързани с евентуална ипотечна криза, включват описаните в т. 4.2.1, т. 4.2.2, т. 4.2.4, т. 4.2.5 и т. 4.3.2 от настоящия документ.

4.3. Общи (системни) рискове

Общите (системни) рискове са рискове, които се отнасят до всички стопански субекти в страната и са резултат от външни фактори, върху които Емитентът не може да оказва влияние. Основните методи за ограничаване на влиянието на тези рискове са събиране и анализиране на текущата информация и прогнозиране на бъдещото развитие по отделни и общи показатели.

**ПРОСПЕКТ ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР НА ЦЕННИ
КНИЖА - ОБЛИГАЦИИ С ЕМИТЕНТ "И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3" АДСИЦ
РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

Към датата на проспекта световната икономика се намира в състояние на криза. Тя започна на пазара за рискови кредити в САЩ през 2007 г. и породи значителни сътресения и несигурност в глобалната финансова и икономическа система.

4.3.1. Неблагоприятни промени в данъчните и други закони

От определящо значение за финансовия резултат на Дружеството е размерът на данък печалба, както и евентуални промени в данъчния режим, на който то е субект. От 01.01.2004 г. с промените в Закона за корпоративното подоходно облагане е в сила облекчението дружествата със специална инвестиционна цел да не се облагат с корпоративен данък (чл. 175 от ЗКПО). Това се отрази благоприятно на тяхната дейност, освобождавайки ресурс за инвестиционни цели. Промяната на облекчения данъчен режим на дружествата със специална инвестиционна цел би имала негативно отражение.

4.3.2. Риск от забавен икономически растеж

Макроикономически показатели

РЕАЛЕН СЕКТОР	Годишни данни				
	2004	2005	2006	2007	2008
Брутен вътрешен продукт (БВП)					
Брутен вътрешен продукт (млн. лв.)	38 822.6	42 797.4	49 361.0	56 519.8	66 728.1
Брутен вътрешен продукт (годишен реален темп на изменение, %)	6.6	6.2	6.3	6.2	6.0
Брутен вътрешен продукт на глава от населението (лв.)	4 989.3	5 529.5	6 411.3	7 378.8	8 753.1
Инфлация					
Индекс на потребителските цени (изменение спрямо предходен период, %)	4.0	6.5	6.5	12.5	7.8
Хармонизиран индекс на потребителските цени (изменение спрямо предходен период, %)	4.0	7.4	6.1	11.6	7.2
Пазар на труда					
Наети (хил. души)	2 183	2 234	2 247	2 385	2 436
Безработни (хил. души)	451	397	338	256	232
Безработица (%)	12.2	10.7	9.1	6.9	6.3
ВЪНШЕН СЕКТОР	2004	2005	2006	2007	2008
Брутен външен дълг					
Брутен външен дълг (млн. евро)	12 658.5	15 506.9	20 629.0	28 854.3	36 648.3
Брутен външен дълг (% от БВП)	63.8	70.9	81.7	99.8	107.4
Краткосрочен дълг / брутен външен дълг (%)	19.3	25.4	30.4	33.7	36.4
Плащан баланс					
Текуща сметка (млн. евро)	-1 306.9	-2 705.7	-4 652.5	-7 267.4	-8 634.2
Текуща сметка (% от БВП)	-6.6	-12.4	-18.4	-25.1	-25.3
Търговско салдо (млн. евро)	-2 953.5	-4 409.7	-5 562.3	-7 245.3	-8 758.3
Търговско салдо (% от БВП)	-14.9	-20.2	-22.0	-25.1	-25.7
Преки инвестиции в България (млн. евро)	2 735.9	3 152.1	6 158.4	8 487.9	6 163.0
Преки инвестиции в България (% от БВП)	13.8	14.4	24.4	29.4	18.1
Преки инвестиции в България / дефицит на текущата сметка (%)	209.3	116.5	132.4	116.8	71.4

Източник: Българска Народна Банка

В резултат на световната икономическа криза българската икономика започва да страда от свиващ се износ и забавящ се приток, дори отлив, на чуждестранен капитал. Външните капитали бяха основен двигател на икономическия растеж, от една страна под формата на преки инвестиции, а от друга – като заемно финансиране. Тяхното ограничаване ще повлияе силно върху икономическата активност.

Това негативно влияние, освен под формата на забавяне растежа на БВП, ще засегне в най-голяма степен секторите, в които чуждите капитали бяха значителни, а именно финансовите услуги, строителството и търговията с недвижими имоти.

**ПРОСПЕКТ ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР НА ЦЕННИ
КНИЖА - ОБЛИГАЦИИ С ЕМИТЕНТ "И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3" АДСИЦ
РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

В доклада от 17 март 2009г., посветен на България, Международният валутен фонд намали прогнозите си за ръста на българската икономика през 2009 г. до 1%. Според най-песимистично настроените анализаторите има вероятност страната да изпита рецесия през 2009 г.

С оглед свеждане до минимум негативните последици от световната икономическа криза, Дружеството предприе следните действия:

- Осигуряване на текущ доход чрез отдаване под наем и обезпечаване на приходите чрез гарантирането им от компаниите - наематели. Внимателен подбор на контрагентите с оглед тяхната стратегия за развитие в страната, платежоспособност и репутация.
- По отношение на разходите за финансиране Емитентът се стреми да ограничи негативните последици от евентуални силни колебания в лихвените проценти, вследствие нестабилната икономическа обстановка, посредством фиксиране на лихвата чрез издаване на облигации с фиксиран купон;
- Рефинансиране на краткосрочните си задължения с набраните средства от настоящата облигационна емисия;

4.3.3. Кредитен риск

В следствие на стабилната фискална политика на България, напредъка в приватизацията, стабилния икономически растеж и приемането на страната за член на Европейския Съюз, държавната кредитоспособност бе значително подобрена през последните години. На 26.10.2006 г. „Стандарт & Пуурс” повиши дългосрочния кредитен рейтинг на страната в чуждестранна валута до BBB+ с положителна перспектива, а дългосрочния кредитен рейтинг на страната в местна валута остана BBB+ със стабилна перспектива, които рейтинги бяха потвърдени на 26.11.2007 г. Международната рейтингова агенция "Фич" на 17 август 2005 г. повиши дългосрочния рейтинг на България в чуждестранна валута от BBB - на BBB и рейтинга в местна валута от BBB на BBB+ при стабилна перспектива, което бе потвърдено на 26.07.2006 г. В началото на 2008 г. – на 31.01., „Фич” промениха перспективата за дългосрочните кредити в чужда и местна валута от стабилна на отрицателна в резултат на увеличавения дефицит по текущата сметка на държавата.

Кредитни рейтинги на България към датата на Регистрационния документ:

Агенция	Дата	във валута			в лева		
		Дългосрочен	Краткосрочен	Перспектива	Дългосрочен	Краткосрочен	Перспектива
Standard & Poor's	30.10.2008	BBB	A-3	отрицателна	BBB	A-3	отрицателна
Fitch	10.11.2008	BBB -	F3	стабилна	BBB	-	
Japan CRA	16.12.2008	BBB	-	отрицателна	BBB +	-	отрицателна
		<i>Облигации и дългосрочни ЦК</i>	<i>Дългосрочни банкови депозити</i>	<i>Перспектива</i>	<i>Дългосрочни ЦК</i>		
Moody's	20.03.2009	Baa3	Baa3	стабилна	Baa3		

Източник: Министерство на финансите

Най-важният ефект от подобряването на кредитния рейтинг се състои в понижаване на рисковите премии по заемите, което, при равни други условия, води до по-благоприятни лихвени равнища. Поради тази причина потенциалното повишаване на кредитния рейтинг на страната би имало благоприятно влияние върху дейността на Дружеството и по-точно върху неговото финансиране. От друга страна, понижаването на кредитния рейтинг на България би имало отрицателно влияние върху цената на финансирането на Дружеството, освен ако неговите заемни споразумения не са с фиксирани лихви.

4.3.4. Валутен риск

Валутният риск е свързан с получаване на финансов ресурс или на приходи, деноминирани във валута, различна от тази на извършваните разходи при нестабилен курс между двете валути, създаващ предпоставки за генериране на валутни загуби.

**ПРОСПЕКТ ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР НА ЦЕННИ
КНИЖА - ОБЛИГАЦИИ С ЕМИТЕНТ „И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3” АДСИЦ
РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

Дружеството ще бъде изложено на влиянието на колебанията на валутните курсове върху финансовите му позиции и парични потоци само в случай че то оперира във валути различни от еуро и лев, освен, ако валутният борд в България не бъде отменен.

„И Ар Джи Капитал - 3” АДСИЦ контролира този вид риск като си осигурява входящи парични потоци, деноминирани в български лева или в единната европейска валута, така че да кореспондират на разходите на Дружеството, които също са левови или еурови. Валутният курс лев/ евро е фиксиран на 1.95583 лева за 1 евро в съответствие с правилата на валутния борд.

Фиксираният курс на лева към еврото носи за българската валута риска от неблагоприятни движения на курса на еврото спрямо другите основни валути (щатски долар, японска йена, швейцарски франк) на международните финансови пазари, но считаме, че такъв неблагоприятен ефект няма да е определящ за дейността на Дружеството.

4.3.5. Инфлационен риск

Рискът от увеличение на инфлацията е свързан с намаляването на реалната покупателна сила на икономическите субекти и евентуалната обезценка на активите, деноминирани в местна валута.

В края на 2007 г. индексът на нарастване на потребителските цени достигна 12.5% на годишна база (най-висока стойност през последните 5 години), след което в края на 2008 г. се нормализира до 7.8%. Системата на валутен борд контролира паричното предлагане, но външни фактори (напр. повишаването на цената на петрола) могат да окажат натиск в посока на увеличение на ценовите нива. Присъединяването на страната ни към ЕС оказва натиск към доближаване на ценовите равнища към тези на останалите страни от ЕС, т.е. инфлацията в страната е по-висока от средния темп на инфлация в страните, членки на ЕС. Към настоящия момент и като цяло механизмът на валутен борд осигурява гаранции, че инфлацията в страната ще остане под контрол и няма да има неблагоприятно влияние върху икономиката на страната, и в частност върху дейността на Дружеството.

5. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА

5.1. История и развитие на Емитента

5.1.1. Юридическо и търговско наименование на Емитента

Наименованието на Дружеството е „И Ар Джи Капитал-3” Акционерно дружество със специална инвестиционна цел (ERG Capital-3 ADSIP на латиница).

Няма изменения в наименованието от датата на учредяване на „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ до настоящия момент.

5.1.2. Място на регистрация на Емитента и неговия регистрационен номер

„И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ е вписано в регистъра на търговските дружества при Софийски градски съд под парт. № 106398, том 1432, стр. 5, по ф.д. 8244/ 2006 г.

Дружеството има единен идентификационен код (ЕИК): 175113002.

5.1.3. Дата на създаване и продължителност на дейността на Емитента

„И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ е учредено с решение на Учредителното събрание на акционерите, проведено на 23.06.2006 г. и е вписано в Търговския регистър при Софийски градски съд с решение от 13.07.2006 г.

Дружеството е учредено с ограничен срок на съществуване до 31.12.2014 г.

**ПРОСПЕКТ ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР НА ЦЕННИ
КНИЖА - ОБЛИГАЦИИ С ЕМИТЕНТ “И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3” АДСИЦ
РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

5.1.4. Седалище и юридическа форма на емитента, законодателство, съгласно което емитентът упражнява дейността си, страна на регистрацията и адрес и телефонен номер на седалището.

Дружеството е със седалище в Република България, гр. София и е учредено като Акционерно дружество със специална инвестиционна цел (АДСИЦ).

Дружеството упражнява дейността си съгласно българското законодателство и по-специално – със ЗППЦК, ТЗ и ЗДСИЦ. Важни въпроси за инвеститорите във връзка с предлагането на облигациите се уреждат в Наредба №2 от 17.09.2003 г. на КФН за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа; Регламент 809/2004 на Европейската комисия; Регламент 1787/2006 на Европейската комисия; Регламент 211/2007 на Европейската комисия и Регламент 2273/2003 на Европейската комисия; Закон за корпоративното подоходно облагане; Закон за данъците върху доходите на физическите лица; Валутен закон.

Място на осъществяване на дейността: гр. София, р-н „Оборище”, ул. „Шипка” № 3, тел: +359 (2) 9658 347, факс: +359 (2) 946 0118; 944 5010, електронен адрес: ergcapital3@baefinvest.com

Страницата на дружеството в интернет е: <http://www.ergcapital-3.bg>.

5.1.5. Информация за важни събития в развитието на емитента, които в значителна степен имат отношение към оценката на платежоспособността му

Дружеството е учредено с капитал 14 000 000 /четиринадесет милиона/ лева. С Решение № 2 от 03.08.2007 г. на СГС вписва в Регистъра на търговските дружества увеличение на капитала от 14 000 000 /четиринадесет милиона/ на 21 000 000 /двадесет и един милиона/ лева, чрез издаване на нови 700 000 /седемстотин хиляди/ броя обикновени, поименни, безналични акции с право на глас, с номинална стойност 10 /десет/ лева всяка една.

На редовното годишно общо събрание на акционерите на Дружеството, проведено на 06.06.2008 г., бе взето решение за разпределяне на 90% от финансовия резултат към 31 декември 2007 г. като дивидент на акционерите в размер на 331 хиляди лева или 0.1578 лева дивидент на акция. Дружеството изплати този дивидент през месец декември 2008 г.

На 06.02.2008г. „И Ар Джи Капитал - 3” АДСИЦ сключи 10-годишен договор за наем с „Айко Мулти Консепт” ЕООД за отдаване под наем на търговска площ, собственост на Дружеството, в гр. Стара Загора – с разгърната застроена площ между 15 000 кв. м. и 15 400 кв. м. През месец март 2009 г. Дружеството успешно приключи изграждането на първия етап от търговския комплекс и в началото на второто тримесечие на 2009 г. започна да получава приходи от наеми. Компанията сключи договор за наем и с „Меркатор - Б” ЕООД за отдаване под наем на едноетажна отделна сграда (на калкан), със застроена площ от 3 162 кв.м. в рамките на търговския комплекс, собственост на дружеството, в гр. Стара Загора. Дружеството планира да приключи изграждането на сградата и да започне да получава приходи от наеми през третото тримесечие на 2009 г. Компанията очаква да получава приблизително 135 хиляди евро месечно приходи от наеми от Имот „Загора” след приключване изграждането на търговския комплекс.

Заеми, отпуснати на Емитента към датата на Регистрационния документ.:

- **Заем № 1:** На 20 април 2007 г. (впоследствие преоговорен) между Емитента и Райфайзенбанк (България) ЕАД е сключен договор на банков кредит в размер на 5 млн. евро за финансиране по покупката на имотите по проект „София Ринг”. Лихвеният процент по кредита е плаващ, обвързан с 3-месечен EURIBOR + 1.7%, увеличен на 3-месечен EURIBOR + 2.5% на 25 февруари 2008г. Като обезпечение по този заем, Дружеството е заложило Проект „София Ринг” и салдата по своите банкови сметки в Райфайзенбанк (България) ЕАД. В допълнение договорът за заем изисква БАИФ да притежава не по-малко от 45% (46.7% към момента) от общия акционерен капитал на Дружеството до пълното погасяване на всички дължими суми по заема. Неизплатената част от главницата, нетно от разсрочените разходи по сделката, към 31 декември 2008 г. и 2007 г. е съответно 4.99 млн. евро (9,768 млн. лв.) и 4.99 млн. евро (9,753 млн. лв.). Падежът на кредита бе 25

**ПРОСПЕКТ ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР НА ЦЕННИ
КНИЖА - ОБЛИГАЦИИ С ЕМИТЕНТ „И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3” АДСИЦ
РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

март 2009 г. Същият бе изцяло погасен на 23 март 2009 г. с основната част от средствата от облигационния заем, предмет на настоящия проспект.

- **Заем № 2:** На 29 май 2008 г. Дружеството и Райфайзенбанк (България) ЕАД сключиха договор за заем с плаваща лихва (3-месечен EURIBOR+2.5%), съгласно който Дружеството може да усвои до 1.5 млн. евро за финансиране на дължимия ДДС във връзка с разработването на имот „Загора”. Вземането за ДДС е заложно по заема и плащанията по главницата са дължими при възстановяване на ДДС от бюджета. „И Ар Джи Капитал - 3” е заложило имот „Загора” заедно с всички бъдещи подобрения и свързания с него приход от наем, както и салдата по определени банкови сметки. В допълнение договорът за заем изисква БАИФ и/ или Фондация Америка за България („ФАБ”) да притежават не по-малко от 26% (46.7% към момента) от общия акционерен капитал на Дружеството до пълното погасяване на всички дължими суми по заема. Заемът е с падеж 31 март 2010 г. и има гратисен период до 30 май 2009 г., през който лихвата по заема се капитализира към главницата на Заем № 3. Неизплатената част от главницата, нетно от разсрочените разходи по сделката, към 31 декември 2008 г. е 1.21 млн. евро (2,356 млн. лева).
- **Заем № 3:** На 29 май 2008г. (в последствие изменен и допълнен) Дружеството и Райфайзенбанк (България) ЕАД сключиха договор за заем с плаваща лихва (3-месечен EURIBOR+2.5%), съгласно който Дружеството може да усвои до 9.5 млн. евро за финансиране разработването на имот „Загора”. Плащанията по главницата са дължими месечно от 25 юни 2009г. до 25 ноември 2014г., съгласно погасителен план. Дружеството е заложило имот „Загора”, заедно с всички бъдещи подобрения и свързания с него бъдещ приход от наем, както и салдата по определени банкови сметки. Заемът има градивен период до 30 май 2009г., през който лихвата по заема се капитализира. В допълнение договорът за заем изисква БАИФ и/ или ФАБ да притежават не по-малко от 26% (46.7% към момента) от общия акционерен капитал на Дружеството до пълното погасяване на всички дължими суми по заема. Неизплатената част от главницата, нетно от разсрочените разходи по сделката, към 31 декември 2008 г. е 5.97 млн. евро (11,676 млн. лева).
- **Заем № 4:** На 18 декември 2008 г. Дружеството сключи договор за кредит с Българо-американска кредитна банка АД, при плаващ лихвен процент в размер на 1-месечен EURIBOR + 5.5% годишно върху неизплатената част от главницата по кредита (но във всеки един момент от срока на договора за кредит лихвата не може да бъде в размер по-малък от 10% (десет процента) годишно), в следствие, на който „И Ар Джи Капитал - 3” АДСИЦ може да заема до 1 млн. евро за оперативни нужди. Заемът е с падеж 20 декември 2009 г. Като обезпечение по този договор за кредит, Емитентът е ипотекирал имотите, описани в този документ като Проект/ имот „Явор”. Към 31.12.2008 г. Емитентът не е ползвал средства по този кредит. През периода 01.01 – 31.03.2009 г. Дружеството усвои средства по кредита, като към датата на настоящия документ средствата са изцяло изплатени.

Таблицата по-долу представя банковите заеми на база на срока от датата на баланса до падежа по договора:

БАНКОВИ ЗАЕМИ /в хил. лв./	2009	2010	2011	2012 след 2012	Общо
Райфайзенбанк (България) ЕАД - Заем № 1	9 768	-	-	-	9 768
Райфайзенбанк (България) ЕАД - Заем № 2	2 356	-	-	-	2 356
Райфайзенбанк (България) ЕАД - Заем № 3	391	687	687	687	9 224
	12 515	687	687	687	23 800

- **Облигационен заем:** На 12 март 2009 г. „И Ар Джи Капитал - 3” АДСИЦ издаде емисия обезпечени корпоративни облигации в размер 6 514 000 евро, за допускането, на която до търговия на регулиран пазар е изготвен настоящия проспект. Купонът по облигациите е фиксиран, в размер 10% (десет на сто) годишно. Падежът на емисията е 12 март 2012г.

**ПРОСПЕКТ ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР НА ЦЕННИ
КНИЖА - ОБЛИГАЦИИ С ЕМИТЕНТ „И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3” АДСИЦ
РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

Към датата на настоящия документ не са настъпили събития, специфични за „И Ар Джи Капитал - 3” АДСИЦ, които в значителна степен да се отразят негативно върху неговата платежеспособност.

5.2. Инвестиции

5.2.1. Главни инвестиции на емитента, направени от датата на последния публикуван финансов отчет

Дружеството не е правило други съществени инвестиции след датата на последния публикуван финансов отчет - годишния финансов отчет за 2008 г., освен инвестициите в Проект „Загора”.

През юни 2008 г. Дружеството получи разрешение за строеж на Търговски център с площ приблизително 15 370 кв.м. към Проект „Загора”. Стойността на проекта е приблизително 14.6 млн. лева. Основният строител на проекта е „АТ Инженеринг 2000” ООД – за около 83% от цялата себестойност на проекта, съгласно договор от април 2008 г. Към 31 декември 2008 г. приблизително 84% от строителството е приключено и платено от Дружеството. Към датата на настоящия документ строителството е приключено и изцяло платено от „И Ар Джи Капитал - 3” АДСИЦ.

През октомври 2008 г. Дружеството получи разрешение за строеж на хранителен магазин на един етаж с площ приблизително 3 160 кв.м. отдаден под наем на „Меркатор-Б” ЕООД. Стойността на проекта е приблизително 3.1 млн.лв. Основният строител на проекта е „АТ Инженеринг 2000” ООД – за около 87% от цялата себестойност на проекта, съгласно договор от ноември 2008 г. Към 31 декември 2008 г. приблизително 10% от строителството е приключено и платено от Дружеството. Към датата на настоящия документ приблизително 61% от строителството е приключено и платено от „И Ар Джи Капитал - 3” АДСИЦ.

5.2.2. Главни бъдещи инвестиции на емитента, за които неговите органи на управление вече са поели твърди ангажименти

Към датата на настоящия документ, единствената бъдеща инвестиция, за която Дружеството е поело ангажимент, е доизграждането на Проект „Загора” в частта отдадена под наем на „Меркатор-Б” ЕООД.

Дружеството очаква да приключи строителството в рамките на бюджета (виж. т. 5.2.1. по-горе) до края на третото тримесечие на 2009 г.

5.2.3. Информация във връзка с очакваните източници на средства, необходими за изпълнение на ангажиментите, посочени в точка 5.2.2.

За изграждането на Проект „Загора” Дружеството има договорен кредит от Райфайзенбанк (България) ЕАД, описан подробно по-горе в т. 5.1.5 от настоящия документ. Неизползваната към 31.12.2008 г. част от кредита, в размер на 3 751 хил. евро, е достатъчна за доизграждането на проекта.

6. ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ

6.1. Инвестиционни цели и ограничения. Инвестиране на свободните средства. Придобиване на нов актив или активи

6.1.1. Инвестиционни цели на Дружеството, източници на финансиране, максимален размер на външно финансиране спрямо стойността на собствения капитал

Инвестиционни цели:

Основната цел на „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ е да осигури на своите акционери добра възвръщаемост на капитала, запазване и увеличаване на стойността на акциите им, чрез реализиране на капиталова печалба при контролиране на риска.

Дружеството инвестира в недвижими имоти, осигуряващи доход под формата на наеми или други текущи плащания и в придобиване, изграждане и/или реновиране на недвижими имоти с цел последващата им продажба или експлоатация. За целта Дружеството придоби описаните в т. 6.2.1.

**ПРОСПЕКТ ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР НА ЦЕННИ
КНИЖА - ОБЛИГАЦИИ С ЕМИТЕНТ "И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3" АДСИЦ
РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

„Описание на основните дейности на емитента, посочващо главните категории продавани продукти и/или извършвани услуги” недвижими имоти. На този етап Дружеството не планира придобиване на нови имоти. За всеки от имотите, подробно описани в т. 6.2.1. по-долу, Дружеството разглежда следните алтернативи:

- развитие като имот с търговско предназначение - търговски център, хипермаркет, мол, склад, логистичен център и т.н., и отдаване под наем; Приходите от наеми ще бъдат използвани за осигуряване на текуща доходност на акционерите.
- продажба на имота в настоящото му състояние; Капиталовата печалба произтича от евентуалното покачване на пазарната цена на имотите собственост на Дружеството.

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 строителството, които планира да финансира с банкови кредити.

С оглед на ограничения срок на съществуване на Дружеството, то планира да продаде притежаваните към момента недвижими имоти в рамките на 3-5 години¹, след което ще разпредели постъпленията от продажбите между акционерите.

Източници на финансиране: За финансиране на дейността си Дружеството използва собствени средства, набрани чрез издаване на акции, банкови заеми и дългови ценни книжа, подробно описани в т. 5.1.5 по-горе.

Максимален размер на външното финансиране спрямо стойността на собствения капитал: Максималният размер на външното финансиране като съотношение към размера на собствения капитал на Дружеството е 5:1.

6.1.2. Ограничения в инвестиционната политика на Дружеството, в рамките, на които „И Ар Джи Капитал - 3” АДСИЦ взема инвестиционни решения. Политика на инвестиране на свободните средства

Общи ограничения на дейността на Дружеството:

Дружеството може да извършва: набиране на средства чрез издаване на ценни книжа и инвестиране на набраните парични средства в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти), покупка на правото на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и/или продажбата им, както и извършване на други търговски дейности, пряко свързани с осъществяването на посочените по-горе дейности.

Дружеството не може:

- да извършва други търговски сделки извън посочените по-горе и пряко свързаните с тяхното осъществяване, освен ако са позволени по ЗДСИЦ;
- да променя предмета си на дейност;
- да се преобразува в друг вид търговско дружество;
- да предоставя заеми или да обезпечават или гарантират задължения на трети лица;
- да получава заеми освен :
 - (а) като емитент на дългови ценни книжа;
 - (б) по банкови кредити за придобиване и въвеждане в експлоатация на активите (недвижими имоти) за секюритизация и
 - (в) по банкови кредити за срок не повече от 12 месеца в размер до 20% от балансовата стойност на активите, които да се използват за изплащане на лихви;
- да придобива дялови участия в други дружества, освен дялово участие в обслужващо дружество в размер до 10% от капитала на Дружеството;

¹ Съгласно Устава на Дружеството, то е създадено за срок до 31 декември 2014г.

**ПРОСПЕКТ ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР НА ЦЕННИ
КНИЖА - ОБЛИГАЦИИ С ЕМИТЕНТ “И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3” АДСИЦ
РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

- да инвестира в ценни книжа, търгувани на регулиран пазар, различни от ценни книжа, издадени или гарантирани от българската държава и ипотечни облигации – до 10% от активите на Дружеството;
- да извършва обратно изкупуване на собствени акции по реда на чл.111, ал.(5) от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

Ограничения към недвижимите имоти, в които инвестира Дружеството

Съгласно чл. 7 от Устава, Дружеството може да придобива право на собственост и други (ограничени) вещни права върху всички видове недвижими имоти, при условие че тези недвижими имоти са на територията на Република България и не са предмет на правен спор. Дружеството може да придобива вещни права върху всички видове недвижими имоти на територията на Република България, включително незастроена земя, терени за строителство, земи с перспектива за застрояване, завършени или новоизграждащи се сгради (жилищни, индустриални, търговски, административни и с друго функционално предназначение), и части от сгради, както и земеделски земи и ограничени вещни права върху недвижими имоти.

Политика на инвестиране на свободните средства

Съгласно действащото законодателство и чл. 10, ал. 2 от Устава, Дружеството може да инвестира свободните си средства в:

- ценни книжа издадени или гарантирани от българската държава;
- банкови депозити;
- ипотечни облигации – до 10% от активите си;
- други активи, ако това е допустимо от действащото законодателство;

6.1.3. Политика на Дружеството относно придобиване на нов актив или активи

В чл. 8 от Устава на „И Ар Джи Капитал - 3” АДСИЦ е посочено, че Дружеството може да придобива за секюритизация всякакви нови активи по чл. 7, ал. 2 от Устава, а именно: вещни права върху всички видове недвижими имоти, находящи се на територията на Република България, включително незастроена земя, терени за строителство, земи с перспектива за застрояване, завършени или новоизграждащи се сгради (жилищни, индустриални, търговски, административни и с друго функционално предназначение), и части от сгради, както и земеделски земи и ограничени вещни права върху недвижими имоти.

6.1.4. Критерии, на които отговарят недвижимите имоти, в които ще инвестира Дружеството и характеристики на придобитите недвижими имоти

Основният критерий, на който отговарят недвижимите имоти, в които Дружеството инвестира, е да са с първокласно местоположение в българските градове с над 250 000 жители, което позволява изграждане на търговски площи.

6.2. Основни дейности

6.2.1. Описание на основните дейности на емитента, посочващо главните категории продавани продукти и/или извършвани услуги

Предметът на дейност на „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ, съгласно неговия Устав, е набиране на средства чрез издаване на ценни книжа и инвестиране на набраните парични средства в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти), покупка на правото на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и/или продажбата им, както и извършване на други търговски дейности, пряко свързани с осъществяването на посочените по-горе дейности.

Основния пазар на Дружеството е пазарът на търговски площи, в т. ч. изграждане, отдаване под наем и покупко-продажба, в български градове с над 250 000 жители.

**ПРОСПЕКТ ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР НА ЦЕННИ
КНИЖА - ОБЛИГАЦИИ С ЕМИТЕНТ "И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3" АДСИЦ
РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

„И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ се специализира в изграждане основно на търговски площи, от типа “big-box retail shops” (магазини 10,000+ кв.м., с един или двама наематели – вериги хранителни стоки/ мебели/ „направи си сам” и пр.) и отдаването им под наем. Дружеството има 5 проекта в градовете Стара Загора, Варна, Бургас и София. Проектът в Стара Загора, е в процес на развитие и е изцяло отдаден под наем. За всеки от останалите парцели Дружеството търси наематели или купувачи. В случай, че намери наемател/и за някой от проектите Дружеството ще финансира изграждането на отдадените под наем площи с банкови кредити, които ще се обслужват от приходите от наеми от съответния проект. Характерното е, че Дружеството първо сключва договори за наем, паричния поток, от който може да обслужва кредитите използвани за строителството и след това изгражда търговските площи съгласно изискванията на клиента. Ако Дружеството намери купувач за даден парцел, който предлага повече, отколкото то би реализирало от евентуалното развитие на парцела, отчитайки риска за това развитие, Дружеството ще продаде парцела, тъй като това би било по-добре за неговите акционери.

Придобити от Дружеството недвижими имоти:

Към датата на Проспекта Дружеството е придобило 5 бр. поземлени недвижими имота, предмет на секюритизация, с обща площ 218 758 кв. м. в гр. Варна, гр. Стара Загора, гр. София – Околовръстно шосе и кв. Герена и в гр. Бургас, които планира да препродаде или развие като инвестиционни имоти. В този документ имотите са наречени Проект „Явор” за имота в гр. Варна, Проект „Загора” за имота в гр. Стара Загора, Проект „Бургас ритейл” за имота в гр. Бургас, Проект „Герена” за имота в гр. София, кв. Малашевци и Проект „София ринг” за имота в гр. София, Околовръстен път.

Вид на недвижимите имоти и относителен дял на всеки вид имоти от общо секюритизираните недвижими имоти:

Петте недвижими имота, описани подробно по-долу, са с първокласно местоположение и с променено предназначение, което позволява реконструкция и/или изграждане на търговски имоти от типа „търговски център/мол”, „хипермаркет”, „търговски парк” или „логистичен център”. Делът на тези имоти в общо придобитите недвижими имоти за секюритизация е 100%.

Местонахождение на придобитите недвижими имоти и относителен дял на имотите според местонахождение им от общо секюритизираните имоти

Проект	Град	Местонахождение
Проект „Явор”	Варна	ул. „Орех” №2
Проект „Загора”	Стара Загора	бул. „Св. Патриарх Евтимий” №50
Проект „Герена”	София	ул. „Витиня” №1
Проект „София ринг”	София	Околовръстен път – до разклона при Ботевградско шосе
Проект „Бургас ритейл”	Бургас	между бул. „Тодор Александров” и Западен вход на пристанище Бургас

Към 31.12.2008 г.

Град	Обща площ в м ²	% от общия обем закупена земя	Балансова стойност – земя и сгради към 31.12.2008 г. (хил. лв.)	Дял от общо балансова ст-ст (%)	РЗП в м ² (където е приложимо)	Дял от общо РЗП на всички имоти (%)
София	156 492	71.54%	21 675	43.34%	0	

**ПРОСПЕКТ ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР НА ЦЕННИ
КНИЖА - ОБЛИГАЦИИ С ЕМИТЕНТ "И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3" АДСИЦ
РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

Бургас	24 966	11.41%	7 173	14.34%	0	
Стара Загора	22 817	10.43%	15 677	31.35%	18 530 (в процес на изграждане)	53.95%
Варна	14 483	6.62%	5 482	10.96%	15 815	46.05%
Общо	218 758	100.00%	50 007	100.00%	34 345	100.00%

Описание на недвижимите имоти. Допълнителни инвестиции и разходи, необходими за въвеждане на активите в експлоатация

Проект „Явор“

Имот „Явор“ представлява земя с площ 14,483 кв.м. и сгради, намиращ се в гр. Варна, с административен адрес: ул. Орех 2. Имотът е с лице на бул. Сливница, който е основна пътна артерия на гр. Варна.

Земята представлява УПИ I-65, от кв. 14 на 26-ти микрорайон по плана на град Варна.

Сградите са с обща застроена площ от 15,815 кв.м., най-голямата от които е от 1989г. и е със застроена площ от 13,383 кв.м. и може да се използва частично при изграждане на нови сгради в парцела.

Коефициентът за интензивност на застрояване на УПИ I-65 е 3.5, което позволява изграждане на сгради с обща разгърната застроена площ до 50,690.5 кв.м., съгласно влезлия в сила ПУП.

Имотът е придобит от Дружеството както следва: на 16 август 2006г. е придобит урегулirания поземлен имот, а на 22 август 2006г. – сградите. Изплатен е през 2007г. с част от средствата от увеличението на капитала.

Проект „Загора“

Имотът - земя и сгради – първоначално представлява самостоятелна промишлена площадка, където е функционирала фабрика за преработка и консервиране на селскостопанска продукция. Земята съставлява УПИ VII 5412, кв. 13 – Индуриален по плана на гр. Стара Загора, с административен адрес бул. „Св. Патриарх Евтимий“ № 50 и площ от 48 144 кв. м. Имотът е застроен с десет сгради с обща площ 10 283 кв.м., построени основно през 60-те години на миналия век. Имотът е придобит от Дружеството както следва: на 15 август 2006г. е придобит урегулirания поземлен имот, а на 21 август 2006г. – сградите. Дружеството подготви имота за строителство и раздели урегулirания поземлен имот на два самостоятелни урегулirани поземлени имота с приблизително равна площ.

През февруари 2007 г. Дружеството продаде обособен УПИ от Проект „Загора“ с площ 25 327 кв.м., а останалият в „И Ар Джи Капитал - 3“ АДСИЦ урегулirан поземлен имот е с площ 22 817 кв.м.

Съгласно договора за продажба на обособения УПИ от Проект „Загора“ Дружеството извърши следните строежи, ремонти и подобрения:

- Изграждане на улица по източната страна на урегулirания поземлен имот.
- Подготовка на парцела за строителство, в т.ч. разчистване на стари постройки и съществуващи сгради;
- Строителство на ново кръстовище;
- Поставяне на три нови светофарни уредби;
- Изграждане на канализационна система през бул. Патриарх Евтимий;

**ПРОСПЕКТ ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР НА ЦЕННИ
КНИЖА - ОБЛИГАЦИИ С ЕМИТЕНТ "И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3" АДСИЦ
РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

Към датата на настоящия документ Дружеството приключи успешно изграждането на първия етап от търговския комплекс в Стара Загора. Изградени са приблизително 15 370 кв.м.(виж т. 5.2.1. по горе).

Към датата на настоящия документ Дружеството изгражда втория етап от търговския комплекс (виж т. 5.2.1. и 5.2.2. по-горе)

Балансовата стойност на Имот „Загора” към 31.12.2008 г. възлиза на 15 677 хил. лв., включваща стойността на земята в размер на 3 856 хил. лв.

Проект „Бургас ритейл”

На 09.05.2007г. Дружеството придоби недвижим имот находящ се в гр. Бургас, представляващ УПИ LI-265 в квартал 32 по плана на Промислена зона – Север гр. Бургас, с площ от 22 382 кв.м. Имотът е застроен върху общо 706 кв.м. с три сгради и се намира между бул. „Тодор Александров” и Западен вход на пристанище Бургас.

На 04.10.2007г. „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ придоби собствеността върху недвижим имот, находящ се в гр. Бургас, квартал 32 по плана на Промислена зона - Север гр. Бургас, с площ от 2 584 кв.м.

С това земята по Проект „Бургас ритейл” съставлява два урегулирани поземлени имоти: LI-265 и L-636, с обща площ 24 966 кв.м. Имотът се намира в близост до бул. „Тодор Александров”, който е основна пътна артерия на гр. Бургас. През 2008 г. парцелът е разчистен от сгради и строителни отпадъци като общият разход за това възлиза на 113 хил. лв. Според съществуващия план за регулация и застрояване имотът попада в зона Пч1, което съгласно съществуващите нормативи допуска максимален коефициент на застрояване до 2.5, и съответно максимално възможно изграждане на сгради с обща разгърната застроена площ до 62 415 кв.м.

Балансовата стойност на Имот „Бургас ритейл” към 31.12.2008 г. е 7 173 хил. лв.

Проект „Герена”

През месец август 2007 г. Дружеството придоби поземлен имот с местоположение град София, бул. Владимир Вазов, между ул. Витиня и ул. Бесарабия. Площта на парцела е приблизително 24 979 кв.м.. Имотът се намира на бул. Владимир Вазов, който е основна пътна артерия на гр.София в близост до центъра на града и летището с отлични възможности за достъп. Земята съставлява няколко поземлени имоти, част от които урегулирани. През 2008 г. Дружеството придоби имот в гр. София – с излаз на ул. „Витиня”, пресечка на бул. „Владимир Вазов”, с площ от 229 кв.м., с което общата площ на парцелите, притежавани от „И Ар Джи Капитал - 3” АДСИЦ на бул. „Владимир Вазов”, между ул. „Витиня” и ул. „Бесарабия” достигна 25 208 кв.м.. Имотът е разчистен от сгради и строителни отпадъци.

След завършване на процедура по изменение на регулационния и застроителен план коефициентът за интензивност на застрояване на имота вероятно ще бъде между 1.5 и 3.5, което ще позволява изграждане на сгради с обща разгърната застроена площ между 37 800 кв.м. и 88 200 кв.м.

Към 31 декември 2008 г. балансовата стойност, платена от Дружеството за придобиване на Имот „Герена”, е 7 373 хил. лв. и включва местните данъци и такси, свързани с покупката на имотите.

Проект „София Ринг”

На 25.04.2007г. Дружеството придоби два съседни УПИ – УПИ I-285065 с площ от 37 543 кв.м. и УПИ II-285070 с площ от 93 741 кв.м., като и двата имота се намират в землището на Челопечене, Столична община, район Кремиковци, с обща площ на двата имота от 131 284 кв.м. и с приблизително 400 м. лице на Околовръстен път, близо до разклона за Ботевградско шосе. Общата площ на имота е 131 284 кв.м.. Максималният коефициент на застрояване е съответно 1.5

**ПРОСПЕКТ ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР НА ЦЕННИ
КНИЖА - ОБЛИГАЦИИ С ЕМИТЕНТ "И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3" АДСИЦ
РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

и 1.2 за всеки от урегулираните поземлени имоти, което позволява изграждане на сгради с обща разгърнатата застроена площ върху двата имота до 185,662 кв.м. .

Имотът е придобит за 7 150 хил. евро (без ДДС) и е финансиран частично с кредит от Райфайзенбанк (България) в размер на 5 млн. евро.

Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти

Към датата на настоящия документ Дружеството е извършило следните строежи, ремонти и подобрения във връзка с Проект „Загора“:

Приключени строежи, ремонти и подобрения:

- Изграждане на улица по източната страна на урегулирания поземлен имот.
- Подготовка на парцела за строителство, в т.ч. разчистване на стари постройки и съществуващи сгради;
- Строителство на ново кръстовище;
- Поставяне на три нови светофарни уредби;
- Изграждане на канализационна връзка ф500 и водопроводна ф160 минаващи през, бул. Св. Патриарх Евтимий;
- Изграждане на външно електрозахранване за имота.
- Изграждане на първи етап от търговски комплекс с търговска площ 15 370 кв.м. (търговски площи, наети от „Айко Мулти Консепт“ ЕООД и Мобо ЕООД)

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

Към датата на настоящия документ „И Ар Джи Капитал - 3“ АДСИЦ извърши хидрогеоложко проучване и експертиза за фундиране, след което приключи разчистването на терена с обща площ 25 556 кв.м. в гр. Бургас на бул. „Тодор Александров“ (имот „Бургас Ритейл“).

Отдадени за ползване срещу заплащане недвижими имоти и дела им от общо секюритизирани недвижими имоти

През февруари 2008г, Дружеството сключи 10 годишен договор за оперативен лизинг с българската верига за търговия с мебели „АЙКО“ (чрез фирмата „Айко Мулти Консепт“ ЕООД) за отдаване под наем на търговска площ от 15 370 кв.м., в рамките на търговски комплекс с обща площ 18 530 кв.м., към Проект „Загора“. След 31 декември 2008 г. договорът за наем беше променен, с което Мобо ЕООД („Мобо“), фирма свързана с „Айко Мулти Консепт“ ЕООД, стана наемател при същите условия на площ от 2 796 кв.м. (около 18%) от магазин АЙКО.

„И Ар Джи Капитал - 3“ АДСИЦ приключи изграждането на частта от Проект „Загора“ отдадена под наем на Айко и Мобо и от месец март 2009 г. започна да получава приходи от наем.

През юли 2008 г, Дружеството сключи 14.9-годишен договор за оперативен лизинг и с „Меркатор – Б“ ЕООД („Меркатор“) за отдаване под наем на едноетажна отделна сграда със застроена площ от 3 162 кв.м., която ще бъде изградена в рамките на Проект „Загора“. Дружеството очаква да приключи изграждането на сградата и да започне да получава приходи от наеми през третото тримесечие на 2009г. Договорът включва опция да бъде продължен с още 10 години.

Задълженията на наемателите са гарантирани с банкови гаранции за 12 (Айко) и 3 (Меркатор) месечни наема, лични (Айко) и корпоративни гаранции (Меркатор).

**ПРОСПЕКТ ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР НА ЦЕННИ
КНИЖА - ОБЛИГАЦИИ С ЕМИТЕНТ "И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3" АДСИЦ
РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

През 2008г, Дружеството отдаде под наем част от оставащата земя, която ще бъде използвана за паркинг. Делът на отдадените под наем имоти в Проект „Загора” е 100%.

Дружеството очаква да получава приблизително 135 хиляди евро месечно, или 1.6 милиона евро годишно, приходи от наеми от Проект „Загора” след приключването му.

Дял на отдадените под наем имоти от общо секюритизирани недвижими имоти, собственост на „И Ар Джи Капитал - 3” АДСИЦ:

Проект	Площ земя в кв.м.	Дял	Балансова ст-ст към 31.12.2008 (хил. лв.)	Дял	РЗП в м ² (където е приложимо)	Дял от общо РЗП на всички имоти (%)
Имот „Загора”	22 817 м ²	10,43%	15 677	31,35%	18 530 (в процес на изграждане)	53.95%
Общо	218 758 м²	100%	50 007	100%	34 345	100.00%

Продажба на имоти

На 19.02.2007г. Дружеството продаде обособен УПИ от имота на Проект Загора с площ 25 327 кв. м. на ПВН София ЕООД, фирма 100% собственост на австрийската верига хипермаркети от типа „Направи си сам” Баумакс за продажна цена в размер на 3 260 000 евро (без ДДС).

През 2008 г. Дружеството учреди право на строеж за трафопост със застроена площ от 24,75 кв. м. от Имот „Загора”.

Застраховка на недвижимите имоти

Имот „Явор”

1)

Вид застраховка: Имуществена Всички рискове
 Застраховател: Ей Ай Джи България Застрах. и презастрахователно дружество ЕАД
 Застрахователна сума: EUR 2 000 000.00
 Срок: 14.08.2008-13.08.2009
 Бенефициенти: БАКБ АД до размера на кредита
 Покрити рискове: Имущ. застрах. всички рискове
 Добавък: Полица номер 0636000799, добавък 7 от 12.1.2009 в полза на БАКБ АД

2)

Вид застраховка: Гражданска Отговорност
 Застраховател: Ей Ай Джи България Застрах. и презастрахователно дружество ЕАД
 Застрахователна сума: EUR 500 000.00
 Срок: 14.08.2008-13.08.2009
 Бенефициенти: И Ар Джи Капитал - 3 АДСИЦ
 Покрити рискове: Обща гражданска отговорност
 Добавък: Полица номер 0331000805, добавък 2 за подновяване срока до 13.8.2009, добавък 3 от 23.3.2009-ГО за сградата и прилежащ паркинг на АЙКО и лимита на отг. по полицата се завишава на 1000,000.00евро само за новопостроения търговски център и прилежащ паркинг

Имот „Загора”

1)

Вид застраховка: Имуществена: Всички рискове за обект АЙКО и прилежащ паркинг
 Застраховател: Дженерали Застраховане АД
 Застрахователна сума: EUR 8,500,000.00
 Срок: 19.3.2009-18.3.2010
 Бенефициенти: Райфайзен България ЕАД
 Покрити рискове: Имуществена Всички рискове

**ПРОСПЕКТ ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР НА ЦЕННИ
КНИЖА - ОБЛИГАЦИИ С ЕМИТЕНТ "И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3" АДСИЦ
РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

Добавък: Полица номер 110209000436

2)

Вид застраховка: Загуба на доход от наем за обект АЙКО и прилежащ паркинг
Застраховател: Дженерали Застраховане АД
Застрахователна сума: EUR 1,214,471.00
Срок: 19.3.2009-18.3.2010
Бенефициенти: И Ар Джи Капитал - 3 АДСИЦ
Покрити рискове: Понесени преки финансови загуби вследствие принудително прекъсване на цялата или част от застрахована дейност в резултат на щета

Добавък: Полица номер 110209000436

*За периода 6.3.2009-19.3.2009 Имуществената застраховка и загуба на доход от наем е била покрита от Ей Ай Джи България Застрахователно и презастрахователно дружество ЕАД и съответно за тези дни е платена и премия към Ей Ай Джи. След това застраховка е направена при Дженерали Застраховане АД.

3)

Вид застраховка: Гражданска Отговорност за обект АЙКО и прилежащ паркинг
Застраховател: Ей Ай Джи България Застрахователно и презастрахователно дружество ЕАД
Застрахователна сума: EUR 1 000 000.00
Срок: 06.03.2009-13.08.2009
Бенефициенти: И Ар Джи Капитал - 3 АДСИЦ
Покрити рискове: Обща гражданска отговорност

Добавък: Полица номер 0331000805, добавък 2 за подновяване срока до 13.8.2009, добавък 3 от 23.3.2009-ГО за сградата и прилежащ паркинг на АЙКО и лимита на отг. по полицата се завишава на 1 000,000.00евро само за новопостроения търговски център и прилежащ паркинг

Имот „Герена” - Левски 1216,1217,1073,1257,1164,1069

Вид застраховка: Гражданска Отговорност
Застраховател: Ей Ай Джи България Застрах.и презастрахователно дружество ЕАД
Застрахователна сума: EUR 500 000.00
Срок: 14.08.2008-13.08.2009
Бенефициенти: И Ар Джи Капитал - 3 АДСИЦ
Покрити рискове: Обща гражданска отговорност
Добавък: Полица номер 0331000805, добавък 2 за подновяване срока до 13.8.2009, добавък 3 от 23.3.2009-ГО за сградата и прилежащ паркинг на АЙКО и лимита на отг. по полицата се завишава на 1000,000.00евро само за новопостроения търговски център и прилежащ паркинг

Имот „София ринг”: поземлен имот, няма застраховка

Имот „Бургас ритейл”

Вид застраховка: Гражданска Отговорност
Застраховател: Ей Ай Джи България Застрахователно и презастрахователно дружество ЕАД
Застрахователна сума: EUR 500 000.00
Срок: 14.08.2008-13.08.2009
Бенефициенти: И Ар Джи Капитал - 3 АДСИЦ
Покрити рискове: Обща гражданска отговорност
Добавък: Полица номер 0331000805, добавък 2 за подновяване срока до 13.8.2009, добавък 3 от 23.3.2009-ГО за сградата и прилежащ паркинг на АЙКО и лимита на отг. по полицата се завишава на 1 000,000.00 евро само за новопостроения търговски център и прилежащ паркинг

**ПРОСПЕКТ ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР НА ЦЕННИ
КНИЖА - ОБЛИГАЦИИ С ЕМИТЕНТ "И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3" АД СИЦ
РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

Оценка на недвижимите имоти

В изпълнение на чл. 20 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, Дружеството е извършило последна оценка на придобитите имоти към 31.12.2008 г.

- Недвижими имоти, които не са отдадени за ползване срещу заплащане:

Имот Явор

Дата, на която е извършен огледът на недвижимия имот

Необходими за целите на оценката данни

Квадратура: земя - 14 483 м², сгради - 15 815 м²
Местоположение – до основни пътни артерии на град Варна (бул. „Сливница” и бул. „Академик Андрей Сахаров”)
Години на построяване и въвеждане в експлоатация на сградите – основно втората половина на 80-те години на миналия век.
Правни документи – нотариални актове, скица на парцела, и т.н..
Сравними продажби на парцели в гр. Варна и наемни цени на сравними недвижими имоти

Дата, на която е извършена оценката

Методи използвани за оценка на недвижимите имоти

30.12.2008 г.
Метод на „Вещна (възстановителна) стойност”
Метод на „Приходна стойност”

Оценка по метода на „Вещна (възстановителна) стойност”

9 401 599 Евро

Оценка по метода на „Приходна стойност”

9 422 317 Евро

Оценка на справедливата пазарна стойност на недвижимия имот

9 409 887 Евро

Стойност на недвижимия имот по счетоводен баланс към 31.12.2008г.

Отчетна стойност: 2 803 147.16 Евро
Балансова стойност: 2 803 147.16 Евро

Сравнителна статистическа информация за пазарните цени на подобни имоти

Поради спецификата на сградите, сравнителна статистическа информация може да се представи само за земята. Съгласно оценката, към датата на оценката, пазарните цени на сравними парцели са в интервала от 187 Евро/кв.м. до 893 Евро/кв.м. или средно 375 Евро/кв.м.

Имот „Герена”

Дата, на която е извършен огледът на недвижимия имот

Необходими за целите на оценката данни

08.12.2008 г.
Квадратура: земя - 25 208 м²
Местоположение – на основна пътна артерия на град София (бул. „Владимир Вазов”)
Правни документи – нотариални актове, скица на парцела, и т.н..
Сравними продажби на парцели в гр. София и наемни цени на сравними недвижими имоти.

Дата, на която е извършена оценката

Методи използвани за оценка на недвижимите имоти

09.12.2008 г.
Метод на сравнителните аналози
Метод на остатъчната стойност

Оценка по метода на сравнителните аналози

7 100 000 Евро

Оценка по метода на остатъчната стойност

6 800 000 Евро

Оценка на справедливата пазарна стойност на недвижимия имот

7 000 000 Евро

Стойност на недвижимия имот по счетоводен

Отчетна стойност: 3 769 978.78 Евро

**ПРОСПЕКТ ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР НА ЦЕННИ
КНИЖА - ОБЛИГАЦИИ С ЕМИТЕНТ "И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3" АДСИЦ
РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

баланс към 31.12.2008г.	Балансова стойност: 3 769 978.78 Евро
Сравнителна статистическа информация за пазарните цени на подобни имоти	Съгласно оценката, към датата на оценката, пазарните цени на сравними парцели са в интервала от 153 Евро/кв.м. до 706 Евро/кв.м. или средно 370 Евро/кв.м.

Имот „София ринг”

Дата, на която е извършен огледът на недвижимия имот	23.01.2009 г.
Необходими за целите на оценката данни	Квадратура: земя – 131,284 м ² Местоположение – на основна пътна артерия на град София („Околовръстен път” в близост до бул. „Ботевградско шосе”) Правни документи – нотариални актове, скица на парцела, и т.н.. Сравними продажби на парцели в гр. София и наемни цени на сравними недвижими имоти.

Дата, на която е извършена оценката	Януари 2009 г.
Методи използвани за оценка на недвижимите имоти	Метод на сравнителните продажби; Приходен метод /метод на остатъчната стойност/; Метод на ликвидационната стойност - стойност при бърза продажба
Оценка по метода на сравнителните продажби	30 612 000 лева
Оценка по метода на приходната стойност	34 110 900 лева
Пазарна цена при бърза продажба	30 840 200 лева
Оценка на справедливата пазарна стойност на недвижимия имот	33 411 110 лева
Стойност на недвижимия имот по счетоводен баланс към 31.12.2008г.	Отчетна стойност: 14 300 798.91 лева Балансова стойност: 14 300 798.91 лева
Сравнителна статистическа информация за пазарните цени на подобни имоти	Съгласно оценката, към датата на оценката, пазарните цени на сравними парцели са в интервала от 120 Евро/кв.м. до 160 Евро/кв.м. Предвид състоянието на пазара към момента на оценката за разчетите е възприета средна стойност в размер на 119 Евро/кв.м.

Имот „Бургас ритейл”

Дата, на която е извършен огледът на недвижимия имот	29.12.2008 г.
Необходими за целите на оценката данни	Квадратура: земя - 24 966 м ² Местоположение – до основна пътна артерия на град Бургас (бул. „Тодор Александров”) Правни документи – нотариални актове, скица на парцела, и т.н.. Сравними продажби на парцели в гр. Бургас и наемни цени на сравними недвижими имоти.

Дата, на която е извършена оценката	30.12.2008 г.
Методи използвани за оценка на недвижимите имоти	Метод на сравнимите продажби Остатъчен метод за оценка на земя
Оценка по метода на сравнимите продажби	5 779 122 Евро
Оценка по метода на остатъчната стойност	7 038 884 Евро
Оценка на справедливата пазарна стойност на недвижимия имот	6 409 000 Евро
Стойност на недвижимия имот по счетоводен баланс към 31.12.2008г.	Отчетна стойност: 3 667 722.38 Евро Балансова стойност: 3 667 722.38 Евро
Сравнителна статистическа информация за пазарните цени на подобни имоти	Съгласно оценката, към датата на оценката, пазарните цени на сравними парцели са в интервала от 68

**ПРОСПЕКТ ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР НА ЦЕННИ
КНИЖА - ОБЛИГАЦИИ С ЕМИТЕНТ "И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3" АДСИЦ
РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

Евро/кв.м. до 434 Евро/кв.м. или средно 202 Евро/кв.м.

Четири имота, собственост на „И Ар Джи Капитал - 3“, които не са отдадени под наем към датата на настоящия документ, общо са оценени на 39 901 716 евро (78 040 974 лева).

➤ Недвижими имоти, които са отдадени за ползване срещу заплащане:

Имот „Загора“

Дата, на която е извършен огледът на 19.12.2008г.

недвижимия имот

Необходими за целите на оценката данни

Квадратура: земя - 22 769 м², сграда - 15 145 м² (завършена на груб строеж към датата на оценката)

Местоположение – на основна пътна артерия на град Стара Загора (бул. „Патриарх Евтимий“)

Правни документи – нотариални актове, скица на парцела, и т.н..

Сравними продажби на парцели в гр. Стара Загора и наемни цени на сравними недвижими имоти; цени на строителни материали и услуги.

Дата, на която е извършена оценката

22.12.2008г.

Методи използвани за оценка на недвижимите имоти

Метод на капитализиране на бъдещи парични приходи
Метод на амортизираната възстановителна стойност

Оценка по метода на капитализиране на бъдещи парични приходи

15 369 155 Евро

Оценка по метода на амортизираната възстановителна стойност

4 828 121 Евро

Оценка на справедливата пазарна стойност на недвижимия имот

11 214 798 Евро

Стойност на недвижимия имот по счетоводен баланс към 31.12.2008г.

Отчетна стойност: 8 016 512.65 Евро
Балансова стойност: 8 015 598.79 Евро

Сравнителна статистическа информация за пазарните цени на подобни имоти

Поради уникалността на сградата и липсата на оферти и сделки за аналогични имоти сравнителна статистическа информация може да се представи само за земята. Съгласно оценката, към датата на оценката, пазарните цени на сравними парцели са в интервала от 106,25 Евро/кв.м. до 255 Евро/кв.м. или средно 175 Евро/кв.м

Имот „Загора“, който е изцяло отдаден под наем към датата на настоящия документ има справедлива пазарна стойност 11 214 798 евро (21 934 238 лева).

Справедливата стойност на всички имоти, собственост на Дружеството, на база резултата от изискваната годишна оценка към 31 декември 2008 г. и 2007 г. е съответно 99 763 хил. лв. и 49 270 хил. лв.

Дял на неплатените наеми общо от всички отдадени под наем недвижими имоти

Делът на неплатените наеми общо от всички отдадени под наем недвижими имоти е нула.

Забелжка: Съгласно договора за наем, сключен с „Меркатор – Б ” ЕООД, наемът става дължим след издаване на разрешително за ползване на имота. С оглед на това, делът на неплатените наеми остава 0%.

6.2.2. Основни пазари на Емитента

Основен пазар на Дружеството е пазарът на търговски площи, в т. ч. изграждане, отдаване под наем и покупко-продажба, в български градове с над 250 000 жители.

**ПРОСПЕКТ ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР НА ЦЕННИ
КНИЖА - ОБЛИГАЦИИ С ЕМИТЕНТ “И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3” АДСИЦ
РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

6.2.3. Данни за конкурентоспособността на Дружеството

Основните конкурентни предимства на Дружеството са екипът специалисти, с който консултантът и обслужващо дружество „Сердика Кепитъл Адвайзърс” разполага и ключовото местоположение на имотите описани по-горе в т. 6.2.1.

Екипът на „Сердика Кепитъл Адвайзърс” обединява специалисти на Българо-американски инвестиционен фонд и Българо-американска кредитна банка АД с многогодишен опит в инвестирането и финансирането на недвижими имоти в България. Екипът е реализирал инвестиции в имоти под формата на дялово участие и дългово финансиране на стойност над 200 милиона евро от 1992 г. насам. Някой от основните проекти с дялово участие са хипермаркет „Практикер” на бул. „Цариградско шосе” в гр. София (притежаван от „И Ар Джи Капитал-1” АДСИЦ), Търговски център „Черно море”, с наематели търговските вериги „Практикер” и „Пикадили” на бул. „Владислав Варненчик” в гр. Варна (притежаван от „И Ар Джи Капитал-2” АДСИЦ), офис сгради в кв. „Иван Вазов” в гр. София, с наематели ИНГ Банк, Глаксо и др.

Имотите, описани подробно в т. 6.2.1. по-горе, са с ключово местоположение на централни пътни артерии – бул. „Сливница” - Варна, бул. „Св. Патриарх Евтимий” - Стара Загора, бул. „Тодор Александров” - Бургас и бул. „Владимир Вазов” и Околовръстен път, София. Всяка от локациите е с много добра комуникативност и видимост и е подходяща за изграждане на имоти с търговско предназначение и до голяма степен гарантира успеха на съответните проекти.

7. ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА

7.1. Кратко описание на групата и положението на Емитента в рамките на групата

„И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ е част от икономическата група на “Българо-американски инвестиционен фонд” (БАИФ), корпорация, учредена в САЩ, създадена съгласно Закона за подкрепа на демокрацията в Източна Европа, с основна цел да насърчава свободната инициатива и да подкрепя развитието на частния сектор в бившите комунистически държави в Централна и Източна Европа. Съгласно Закона за подкрепа на демокрацията в Източна Европа БАИФ получи средства в размер на \$57.8 милиона за инвестиции в България.

БАИФ притежава пряко повече от 25% от капитала на следните свои дъщерни дружества:

“БЪЛГЕРИЪН – АМЕРИКЪН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ” ЕООД, регистрирано по ф.д. 14941/1995г. на Софийски градски съд, със седалище и адрес на управление: гр. София, община Столична, област София, ул. “Шипка” № 3, предмет на дейност: управление на недвижими имоти, придобиване и разпореждане с права върху недвижими имоти, строителство и всяка друга дейност, позволена от закона. Капиталът на дружеството е 100% собственост на БАИФ;

“ТРЕСЛАВ ЕНТЪРПРАЙС” ЕООД, регистрирано по ф.д. 5724/2002г. на Софийски градски съд, със седалище и адрес на управление: гр. София, община Столична, област София, ул. “Шипка” №3; предмет на дейност: консултантска дейност, вътрешна и външна търговия, управление и сделки с недвижими имоти, производство на промишлени, хранителни, селскостопански и битови стоки, посредничество и комисионерски услуги, търговско посредничество, туризъм, ресторантьорство, хотелиерство, рекламна дейност, строителство и всяка друга търговска дейност, която не е забранена от действащото българско законодателство. Капиталът на дружеството е 100% собственост на БАИФ.

“СРЕДЕЦ ЕНТЪРПРАЙС” ЕООД, регистрирано по ф.д. 5725/2002г. на Софийски градски съд, със седалище и адрес на управление: гр. София, община Столична, област София, ул. “Шипка” № 3; предмет на дейност: консултантска дейност, вътрешна и външна търговия, управление и сделки с недвижими имоти, производство на промишлени, хранителни, селскостопански и битови стоки, посредничество и комисионерски услуги, търговско посредничество, туризъм, ресторантьорство, хотелиерство, рекламна дейност, строителство и всяка друга търговска дейност, която не е

**ПРОСПЕКТ ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР НА ЦЕННИ
КНИЖА - ОБЛИГАЦИИ С ЕМИТЕНТ "И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3" АДСИЦ
РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

забранена от действащото българско законодателство. Капиталът на дружеството е 100% собственост на БАИФ;

"АМЕТА ХОЛДИНГ" АД, регистрирано по ф. д 466/1996г. на Великотърновски окръжен съд, със седалище и адрес на управление: гр. Павликени, община Павликени, област Велико Търново, ул. "Тошо Кътев" № 5; предметът на дейност: маркетинг, инженеринг, предприемачество, производство, преработка и търговия в областта на фуражите и растителните масла в страната и в чужбина, както и всякакви други стопански дейности, незабранени със закон; 29.94% от капитала на дружеството собственост на БАИФ. Член на Съвета на директорите на дружеството е Средец Ентръпрайс ЕООД (100% собственост на БАИФ);

"ЛОЗЕНЕЦ ДИВЕЛЪПМЪНТ КЪМПАНИ" ЕООД, регистрирано по ф.д. 12557/2004г. на Софийски градски съд, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Оборище, ул. "Шипка" № 3; предмет на дейност: покупка на стоки или други вещи с цел препродажба в първоначален, преработен или обработен вид, консултантска дейност, търговия, управление и сделки с недвижими имоти, туризъм, хотелиерство, строителство, търговско представителство и посредничество, комисионна дейност, рекламни и информационни услуги, както и всякаква друга дейност, която не е забранена от българското законодателство. Капиталът на дружеството е 100% собственост на БАИФ;

"КАПИТАЛ ДИРЕКТ - 1" АДСИЦ, регистрирано по фирмено дело ф.д. 9585/2003г. под парт. номер 78740, том 933, рег. I, стр. 143. на СГС, със седалище и адрес на управление гр. София, ул. "Шипка" 3; предмет на дейност: набиране на средства чрез издаване на ценни книжа и инвестиране на набраните парични средства във вземания (секюритизация на вземания), покупко-продажба на вземания, както и извършване на други търговски дейности, пряко свързани с покупко-продажбата и/или секюритизацията на вземанията. Към датата на този документ БАИФ притежава пряко 76,92 % от капитала на дружеството, а останалите 23,08% от капитала са собственост на дъщерното на БАИФ дружество - Българийн-американ пропърти мениджмънт ЕООД;

"И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 1" АДСИЦ, регистрирано по фирмено дело 8835/2004г под парт. номер 86296, том 1072, рег. 1, стр. 59 на СГС, със седалище и адрес на управление гр. София, ул. "Шипка" 3; предмет на дейност: набиране на средства чрез издаване на ценни книжа и инвестиране на набраните парични средства в недвижими имоти (секюритизация на вземания), покупко-продажба на недвижими имоти, както и извършване на други търговски дейности, пряко свързани с покупко-продажбата и/или секюритизацията на недвижимите имоти. Акциите на дружеството се търгуват на БФБ-София АД и към датата на този документ 36.99% от капитала е собственост на БАИФ.

"И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 2" АДСИЦ, вписано в регистъра на търговските дружества при Софийски градски съд под парт. № 94439, том 1249, стр. 86, по ф.д. 6675/ 2005 СГС, със седалище и адрес на управление гр. София, ул. "Шипка" 3; предмет на дейност: набиране на средства чрез издаване на ценни книжа и инвестиране на набраните парични средства в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти), покупка на правото на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и/или продажбата им, както и извършване на други търговски дейности, пряко свързани с осъществяването на посочените по-горе дейности. Акциите на дружеството се търгуват на БФБ-София АД и към датата на този документ 36.77% от капитала е собственост на БАИФ.

"ШИПКА ЕНТЪРПРАЙС" ЕООД, в ликвидация, регистрирано по ф.д. 10178/2006г. на Софийски градски съд, със седалище и адрес на управление: гр. София, община Столична, област София, ул. "Шипка" № 3; предмет на дейност: търговия, управление и сделки с недвижими имоти, строителство, търговско представителство и посредничество и комисионна дейност, рекламни и

**ПРОСПЕКТ ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР НА ЦЕННИ
КНИЖА - ОБЛИГАЦИИ С ЕМИТЕНТ "И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3" АДСИЦ
РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

информационни услуги, консултантска дейност, както и всяка друга търговска дейност, която не е забранена от действащото българско законодателство. Капиталът на дружеството е 100% собственост на БАИФ.

"ФУРАЖ-РОСИЦА" ЕООД, регистрирано по ф.д. № 1044/1998 г. на Великотърновски окръжен съд, със седалище и адрес на управление: гр. Павликени, община Павликени, област Велико Търново, ул. "Тошо Кътев" No.5. Капиталът на дружеството е 100% собственост на Амета Ходинг АД, която от своя страна е контролирана от БАИФ;

"ПИЛКО" ЕООД, регистрирано по ф.д. 4/1999г. на Разградски окръжен съд, със седалище и адрес на управление: гр. Разград, община Разград, Индустриална зона гара Разград – Птицекланница. Капиталът на дружеството е 100% собственост на Амета Ходинг АД, която от своя страна е контролирана от БАИФ;

"АУДОГОРСКО ПИЛЕ" ЕООД, регистрирано по ф.д. 242/2001г. на Разградски окръжен съд, със седалище и адрес на управление: гр. Разград, община Разград, Индустриална зона ж.п. гара Разград – Птицекланница. Капиталът на дружеството е 100% собственост на Амета Ходинг АД, която от своя страна е контролирана от БАИФ;

"СВИНЕВЪДСТВО АСПАРУХОВО" ООД, регистрирано по ф.д. 809/1998г. на Плевенски окръжен съд, със седалище и адрес на управление: с. Аспарухово. Капиталът на дружеството е 100% собственост на Амета Ходинг АД, която от своя страна е контролирана от БАИФ.

7.2. Зависимост на Емитента от други субекти в рамките на групата

Дейността на „И Ар Джи Капитал - 3“ АДСИЦ е независима и не се определя от други дружества.

7.3. Функциониране на Дружеството. Основни партньори

7.3.1. Банка – депозитар

- Данни за банката депозитар:

Наименование:	„Обединена Българска Банка“ АД
Седалище и адрес на управление:	гр. София, ул. „Света София“ № 5
Телефон:	02/ 811 3752
Телефакс:	02/ 981 2809
Електронна страница в Интернет	www.ubb.bg

- Дата на учредяване, номер и партида на вписване в търговския регистър:
„Обединена Българска Банка“ АД е вписана в търговския регистър при Софийски градски съд съгласно решение на СГС от 09.12.1992г. по ф.д. 31848/1992 г. под партиден №376, том 8, стр. 105.
Дата на учредяване: 09.12.1992 г.
ЕИК: 000694959

Разрешение за извършване на дейност като банка:
Решение № 63 на БНБ от 19.11.1992 г., актуализирано със заповед № 100-00487/17.11.99г.

Разрешение за извършване на дейност като инвестиционен посредник, в това число с правото на банка-депозитар: Решение на Държавната комисия по ценни книжа Р-05/157 от 30.05.1997г.

„Обединена Българска Банка“ АД отговаря на изискванията на чл. 173, ал. 2 от ЗППЦК и е включена в списъка на банките, които отговарят на тези изисквания, одобрен от Заместник-председателя на КФН, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност“ и БНБ. Към настоящият документ е приложена декларация от „Обединена Българска Банка“ АД за липса на обстоятелствата, визирани в чл. 173, ал. 3 от ЗППЦК.

**ПРОСПЕКТ ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР НА ЦЕННИ
КНИЖА - ОБЛИГАЦИИ С ЕМИТЕНТ “И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3” АДСИЦ
РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

Към датата на настоящия регистрационен документ не е извършвана замяна на банката-депозитар.

➤ Съществени условия на договора за депозитарни услуги:

По силата на договор за депозитарни услуги от 15.11.2006г., сключен между „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ и “ОБЕДИНЕНА БЪЛГАРСКА БАНКА” АД, „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ възлага, при условията установени и допустими от закона, на “ОБЕДИНЕНА БЪЛГАРСКА БАНКА” АД да извършва срещу възнаграждение депозитарни финансови услуги, а именно:

(а) да приема на съхранение активи под формата на парични средства и ценни книжа, като открива и води за целта сметки на името на „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ (съхранение и държане на паричните средства и ценните книжа на „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ);

(б) да извършва плащания и операции по нареждане на „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ от негово име и за негова сметка при и по повод обслужване и администриране на активите му в пари и ценни книжа, до размера на съответната наличност по сметките му в банката за пари и/или ценни книжа ;

(в) да обслужва плащанията и операцияите по сделките с ценни книжа на „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ във връзка с инвестиране на активите му.

При извършването на депозитарните услуги “ОБЕДИНЕНА БЪЛГАРСКА БАНКА” АД приема, съхранява и отчита на доверителен принцип поверените и активи, съгласно своите общи условия за съответните сметки, Устава на „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ, Закона за публичното предлагане на ценни книжа, Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и другите разпоредби на действащото законодателство, както следва:

(а) паричните средства на „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ - по сметки на името на „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ;

(б) паричните средства на „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ се водят и отчитат отделно от собствените активи на банката и от активите, привлечени от нея на доверително управление или на влог на останалите ѝ клиенти, като не се допуска разходването им за цели и по начин, противоречащи на императивните изисквания на Устава на „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ, Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

(в) ценните книжа на „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ - по подсметки към сметката си в Централен депозитар АД или съответната компетентна депозитарна институция. Банката в качеството си на първичен дилър на безналични държавни ценни книжа съхранява и води по регистрите си притежаваните от „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ безналични държавни ценни книжа.

“ОБЕДИНЕНА БЪЛГАРСКА БАНКА” АД извършва финансови операции с паричните средства и дейност по администриране и разплащане на сделките с ценни книжа от името и за сметка на „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ по сметките му за парични средства и за ценни книжа само по изричното писмено нареждане на „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ, чрез оправомощените за това лица и при условие, че нарежданията са съобразени изцяло с условията, предвидени в Устава на „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ, проспекта за публично предлагане на ценни книжа на „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ и императивните изисквания, установени в Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, Закона за публичното предлагане на ценни книжа и подзаконовите нормативни актове по прилагането им. Плащанията се извършват в нормативно определените срокове. “ОБЕДИНЕНА БЪЛГАРСКА БАНКА” АД не изпълнява нареждане, което може да доведе до нарушаване на ограниченията за използване на паричните средства на „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ съгласно действащото законодателство и Устава на “„И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ.

“ОБЕДИНЕНА БЪЛГАРСКА БАНКА” АД е длъжна да следи събирането и използването на приходите на „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ да се извършва в съответствие с разпоредбите на Устава на „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ, проспекта на публично предлагане на ценни книжа на „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ, както и императивните изисквания на Закона за дружествата със

**ПРОСПЕКТ ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР НА ЦЕННИ
КНИЖА - ОБЛИГАЦИИ С ЕМИТЕНТ “И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3” АДСИЦ
РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

специална инвестиционна цел, Закона за публичното предлагане на ценни книжа и подзаконовите нормативни актове по прилагането им, включително да следи дали възнаграждението на обслужващото дружество е изчислено и изплатено в съответствие с Устава на „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ и дали са спазени ограниченията за разходите за управление на „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ съгласно разпоредбите на Устава му.

“ОБЕДИНЕНА БЪЛГАРСКА БАНКА” АД се задължава да информира Комисията за финансов надзор при констатирано нарушение от страна на „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ. “ОБЕДИНЕНА БЪЛГАРСКА БАНКА” АД е длъжна да извършва възложените ѝ съгласно условията на договора действия с грижата на добър търговец на основата на взаимно доверие, конфиденциалност на информацията, двустранна финансова изгода при спазване нормативните регулатори и като се ръководи от интересите на „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ при изпълнение на задълженията си.

За депозитарните услуги, извършвани от “ОБЕДИНЕНА БЪЛГАРСКА БАНКА” АД, същата има право на месечно възнаграждение в размер на 100 лева.

Ограничения спрямо отношенията между Банката-депозитар и емитента. Забрана за определени действия:

“ОБЕДИНЕНА БЪЛГАРСКА БАНКА” АД не е и не може да бъде едно и също лице или свързано лице с членовете на Съвета на директорите на „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ или с друго лице, което изпълнява управителни или контролни функции в “И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3” АДСИЦ, с инвестиционния посредник на „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ, чрез който се сключват и изпълняват инвестиционните сделки на „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ, както и с лица, които контролират „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ.

Термините “свързани лица” и “контрол” имат значението, дефинирано в §1, т. 12 и 13 от Допълнителните разпоредби на Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК).

“ОБЕДИНЕНА БЪЛГАРСКА БАНКА” АД не е и не може да бъде кредитор или гарант на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3” АДСИЦ освен за вземанията си по Договора за депозитарни услуги.

Действието на договора за депозитарни услуги не е ограничено със срок и договорът е валиден и обвързващ страните до надлежното му прекратяване.

Договорът за депозитарни услуги се прекратява без предизвестие:

- по взаимно съгласие на страните с писмено споразумение, в което задължително и окончателно се уреждат отношенията между тях по него и имуществените им последици;
- при прекратяване съществуването на „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ, включително и при откриване на производство по ликвидация или несъстоятелност;
- при образуване на производство по ликвидация или несъстоятелност по чл.22 от Закона за банките спрямо “ОБЕДИНЕНА БЪЛГАРСКА БАНКА” АД
- при заличаване на “ОБЕДИНЕНА БЪЛГАРСКА БАНКА” АД от списъка на банките, които отговарят на изискванията на чл.173,ал.2 от ЗППЦК, одобрен от Заместник-председателя на КФН, ръководещ управление “Надзор на инвестиционната дейност” и Българска народна банка;
- в случай, че “ОБЕДИНЕНА БЪЛГАРСКА БАНКА” АД бъде избрана за член на Съвета на директорите на „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ или лице, което изпълнява управителни или контролни функции в дружеството на „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ, или се окаже свързано лице с член на Съвета на директорите на „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ или с друго лице, което изпълнява управителни или контролни функции в дружеството на “ОБЕДИНЕНА БЪЛГАРСКА БАНКА” АД или с лице, което контролира „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ;
- в случай, че “ОБЕДИНЕНА БЪЛГАРСКА БАНКА” АД сключи с „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ договор, с който поема функции на инвестиционен посредник на „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ;
- в случай, че “ОБЕДИНЕНА БЪЛГАРСКА БАНКА” АД стане кредитор или гарант на „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ освен за вземанията си по Договора за депозитарни услуги.

Договорът за депозитарни услуги може да бъде прекратен с едностранно писмено предизвестие от всяка от страните по него: едномесечно по отношение на „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ и

**ПРОСПЕКТ ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР НА ЦЕННИ
КНИЖА - ОБЛИГАЦИИ С ЕМИТЕНТ “И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3” АДСИЦ
РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

двумесечно от страна на “ОБЕДИНЕНА БЪЛГАРСКА БАНКА” АД. Предизвестие то сочи начина на окончателно уреждане на имуществените отношения на страните в съответствие с действащото законодателство. При посочената хипотеза „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ заплаща на “ОБЕДИНЕНА БЪЛГАРСКА БАНКА” АД всички натрупани, изискуеми към момента на прекратяването на договора дължими от него такси, комисиони, разноски и непогасено възнаграждение.

След прекратяване на Договора за депозитарни услуги “ОБЕДИНЕНА БЪЛГАРСКА БАНКА” АД прехвърля всички изискуеми и дължими парични средства и ценни книжа, държани от нея в полза на „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ, съгласно дадените от него инструкции.

В случай на прекратяване на договора, “ОБЕДИНЕНА БЪЛГАРСКА БАНКА” АД прехвърля активите на Дружеството, както и всички необходими документи на посочената от Дружеството нова банка-депозитар. Прехвърлянето на паричните средства и ценните книжа се извършва в тридневен срок от посочване от страна на Дружеството на новата банка-депозитар, като за паричните средства срокът тече от посочването на конкретни парични сметки при нея.

7.3.2. Обслужващи дружества

„И Ар Джи Капитал - 3” АДСИЦ има сключен договор със „Сердика Кепитъл Адвайзърс” относно обслужването на дейността му.

- Данни за обслужващото дружество:

Наименование:	„Сердика Кепитъл Адвайзърс” (SERDIKA CAPITAL ADVISORS LLC)
Седалище и адрес на управление:	гр. Чикаго, щат Илинойс, САЩ, 333 "Уест Уекър Драйв", офис 460, Чикаго, щат Илинойс, 60606, с регистрирано място на стопанска дейност в България с данъчен адрес: гр. София, ул. "Шипка" No. 3
Единен идентификационен код (ЕИК):	131101824 (Дата на учредяване: 30 август 2002 г.)
Телефон:	(02) 9658 200/9658 379

- Кратка информация относно професионалния опит на обслужващото дружество

„Сердика Кепитъл Адвайзърс” (Serdika Capital Advisors LLC) обединява екип от специалисти – служители на Българо-американски инвестиционен фонд (БАИФ), Българо-американска кредитна банка АД (БАКБ) и “Бългериън-америкън пропърти мениджмънт” ЕООД (БАПМ) с дългогодишен опит в областта на изграждането, управлението и финансирането на недвижими имоти в България. Общата разгърната площ на реализираните от екипа проекти е над 50 000 кв.м.. Освен това екипът е в основата на създаването на две от кредитните програми на БАКБ, по които са финансирани проекти в областта на недвижимите имоти за над 140 милиона евро.

Реализирани проекти:

- Търговски център „Черно море”, гр. Варна;
- Хипермаркет „Практикер”, гр. София;
- Дистрибуционен център „Орифлейм”, гр. София;
- Централна на „Практикер България”, гр. София;
- Централна на Българо-американска кредитна банка АД, гр. София;
- Офис сграда “Enterprise Building I”, гр. София;
- Офис сграда “Enterprise Building II”, гр. София;
- Жилищна сграда, кв. „Хаджи Димитър”, гр. София;
- Жилищни сгради, кв. „Студентски град”, гр. София;
- Офис сграда ул. „Иван Асен”, гр. София ;
- Участие в Програма „Кредитиране на Хотели” на БАКБ АД

**ПРОСПЕКТ ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР НА ЦЕННИ
КНИЖА - ОБЛИГАЦИИ С ЕМИТЕНТ „И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3” АД СИЦ
РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

- Участие в Програма „Строително кредитиране” на БАКБ АД

Екипът на „Сердика Кепитъл Адвайзърс” обединява консултантите със следната специализация: (1) идентифициране и реализиране на инвестиционни проекти в сферата на недвижимите имоти и управление на недвижими имоти (включително инженерен екип); (2) финансиране на инвестиции в недвижими имоти и капиталови пазари; (3) счетоводно и правно обслужване на дейности по инвестиране, управление и финансиране на недвижими имоти.

- Съществени условия на договора с обслужващото дружество включително условията за прекратяване:

По силата на Договор за извършване на дейности като обслужващо дружество „И Ар Джи Капитал-3” АД СИЦ възлага на „Сердика Кепитъл Адвайзърс” (Обслужващо дружество) при спазване на условията, установени от закона и Устава, да изпълнява функциите на обслужващо дружество по смисъла на ЗДСИЦ, като срещу договореното възнаграждение извършва или осигурява извършването на следните дейности:

(1) изцяло за сметка на Обслужващото дружество:

(а) водене и съхраняване на счетоводна и всякаква друга отчетност и кореспонденция, свързана с дейността като цяло на „И Ар Джи Капитал-3” АД СИЦ;

(б) поддържане на отношенията с наемателите на недвижимите имоти, водене и съхраняване на необходимата кореспонденция с тях;

(в) съхраняване, поддържане и актуализиране на документацията относно собствеността и статута на недвижимите имоти, както и тази свързана с договорите за наем и/или лизинг на недвижимите имоти;

(г) обслужване и инспектиране на недвижимите имоти и упражняване на контрол и инспекция върху физическото състояние на недвижимите имоти;

(д) контрол на изпълнението на сключените договори с трети лица и/или подизпълнители по отношение на недвижимите имоти;

(2) от името и за сметка на „И Ар Джи Капитал-3” АД СИЦ извършва и/или организира извършването на дейности по обслужване, поддържане и ремонт на недвижимите имоти, в това число:

(а) преговори, организиране на конкурси и подбор на компании за поддържане и ремонт, както и подготовка на всички необходими документи и договори за управление, обслужване, ремонт и поддръжка на недвижимите имоти;

(б) организира извършването на ремонти и подобрения в недвижимите имоти; получаване на всички строителни разрешения и книжа за ремонтите и подобренията, заедно с всички необходими разрешения за ползване или въвеждане в експлоатация на ремонтираните обекти на „И Ар Джи Капитал-3” АД СИЦ;

(в) организира и осигурява изготвянето на последващи оценки на недвижимите имоти в края на всяка финансова година и при настъпване на промяна с повече от 5% в индекса на цените на недвижимите имоти или в индекса на инфлацията, определен от НСИ при спазване на изискванията на ЗДСИЦ относно избора на оценители.

(3) от името и за сметка на „И Ар Джи Капитал-3” АД СИЦ извършва и/или организира и/или управлява извършването на дейности по строителството на сгради (жилищни, индустриални, търговски, административни и с друго функционално предназначение), части от сгради или други обекти в недвижимите имоти и/или извършва и/или организира и/или управлява дейности по подготовката на недвижимите имоти за строителство, в това число:

(а) организира и управлява строителната дейност на сгради и обекти в недвижимите имоти; получаване на всички строителни разрешения и книжа, заедно с всички необходими разрешения за ползване или въвеждане в експлоатация на новопостроени сгради или части от сгради или други обекти на „И Ар Джи Капитал-3” АД СИЦ;

(б) организира и управлява извършването на дейности по подготовката на недвижимите имоти за строителство, включително почистване и разчистване;

**ПРОСПЕКТ ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР НА ЦЕННИ
КНИЖА - ОБЛИГАЦИИ С ЕМИТЕНТ „И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3” АДСИЦ
РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

(в) проучва, преговаря и организира конкурси за избор на строителни компании, проектанти, консултанти, лица, упражняващи технически контрол с цел извършване на строителни и/или ремонтни дейности в недвижимите имоти;

(г) извършва цялостното управление по изграждането и пускане в експлоатация на сгради, обекти и други проекти в недвижимите имоти, включително управление на дейностите по: промяна на съществуващо градоустройство; изготвяне на идейни, технически и работни инвестиционни проекти; издаване на разрешение за строеж и друга строителна документация съгласно изискванията на закона, включително документация по въвеждане в експлоатация; всякакви други дейности, свързани с осъществяване на строителство в недвижимите имоти.

(4) подпомага и консултира Съвета на директорите, съответно Общото събрание на акционерите на „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ, при вземане на решения, които са в кръга на тяхната компетентност, относно инвестиционни и финансови дейности и стратегията на „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ, като извършва следните дейности:

(а) консултации и изготвяне на финансово-икономически модели и проекти и цялостно структуриране на инвестиционния проект;

(б) консултации във връзка с лицензирането от Комисията за финансов надзор (КФН);

(в) консултации във връзка със задължителното първоначално увеличение на капитала съгласно изискванията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ), чрез публично предлагане на акции от увеличението на капитала;

(г) консултации, водене на преговори и подготовка на всички документи във връзка със сключване на договори с банка-депозитар и други лица;

(д) консултации на Съвета на директорите, съответно Общото събрание на акционерите, при вземане на решения, които са в кръга на тяхната компетентност, относно покупката на недвижими имоти;

(е) проучване собствеността и статута на недвижимите имоти, както и проучване на пазара на недвижими имоти като цяло;

(ж) водене на преговори и подготовка на всички документи във връзка със сключване на сделки по прехвърляне на недвижимите имоти;

(з) консултации, водене на преговори и подготовка на всички необходими документи във връзка със сключване на договори за банкови кредити за финансиране придобиването на недвижимите имоти;

(и) консултации, изготвяне на анализи и предложения за управление на рисковете, свързани с дейността на „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ, включително валутен, лихвен, ценови и т.н.;

(й) консултации, водене на преговори и подготовка на всички необходими документи във връзка със сключване на договори за хеджиране на рисковете, свързани с дейността на „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ.

(5) Дружеството може да възлага на Обслужващото дружество да извършва на свой риск посредническа дейност по:

(а) проучване на възможността за закупуването на недвижими имоти на територията на Р България;

(б) проучване на възможността за продажбата на недвижими имоти, собствени на Дружеството

(в) проучване на възможността за отдаването под наем на недвижими имоти собствени на Дружеството.

Ограничения спрямо отношенията между обслужващото дружество и „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ. Забрана за определени действия:

По време на действието на договора Обслужващото дружество не може:

(а) да възлага на друго лице да изпълнява като цяло функциите му на обслужващо дружество в тяхната съвкупност.

Обслужващото дружество може, след предварително съгласуване с „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ и получаване на изричното писмено одобрение (включително по електронна поща или друг избран от страните начин) на последния да възлага отделни дейности на подизпълнители, като използва и упълномощава строители, работници, архитекти, технически специалисти,

**ПРОСПЕКТ ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР НА ЦЕННИ
КНИЖА - ОБЛИГАЦИИ С ЕМИТЕНТ „И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3” АДСИЦ
РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

адвокати, консултанти и други физически лица, юридически лица или обединения от юридически лица за изпълнение на отделни действия или дейности, включени в предмета на този Договор. Задължението за съгласуване и одобряване от страна на „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ на възлагането на отделни дейности по предходното изречение не се отнася за случаите на дребни поправки и ремонти;

(б) да откаже предоставянето на „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ на информация или каквито и да е документи във връзка с дейностите като цяло по договора;

(в) да прихваща срещу своето възнаграждение по договора парични средства на „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ.

В случай на възлагане на отделни дейности на подизпълнители, Обслужващото дружество се задължава да използва само компетентни специалисти подизпълнители, които притежават необходимата квалификация и професионален опит в съответната сфера на дейност. При спазване изискванията на предходното изречение Обслужващото дружество отговаря за вредите, причинени от лошия избор на подизпълнител/и. Обслужващото дружество отговаря за действията на подизпълнителя/ите като за свои, ако не е спазил изискванията, посочени в този член по отношение на заместването.

Обслужващото дружество е длъжно да извършва възложените му съгласно условията на настоящия Договор действия с грижата на добър търговец на основата на взаимно доверие, конфиденциалност на информацията, двустранна финансова изгода при спазване на закона, и като се ръководи от интересите на „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ при изпълнение на задълженията си.

За извършването на дейностите по обслужването, ремонта и поддръжката на недвижимите имоти и дейностите по водене и съхраняване на счетоводна и друга отчетност „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ заплаща на Обслужващото дружество месечно възнаграждение в размер на 3% (три процента) от общата сума на дължимите на „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ месечни наеми по договори за отдаване под наем на недвижимите имоти и/или на сгради и обекти (или части от сгради и обекти), построени в тези недвижими имоти, които „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ е сключил с трети лица-наематели. Така посоченият размер на възнаграждението не включва ДДС. Възнаграждението се дължи от „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ считано от датата на сключване на договор/и за наем на недвижимите имоти и/или на сгради и обекти (или части от сгради или обекти), построени в тези недвижими имоти;

Договорът, сключен с Обслужващото дружество, се прекратява:

- (1) · по взаимно съгласие на страните с писмено споразумение, в което задължително и окончателно се уреждат отношенията между тях по договора и имуществените последици;
- (2) · при постановяване на решение за откриване на производство по несъстоятелност срещу „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ;
- (3) · при образуване на производство по ликвидация или постановяване на решение за откриване на производство по несъстоятелност спрямо Обслужващото дружество;
- (4) · отнемане на издадената лицензия за извършване на дейност на „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ;
- (5) · едностранно от страна на Обслужващото дружество с тримесечно предизвестие.

Обслужващото дружество има право да развали договора, в случай че „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ не изпълни в срок изцяло или частично задължението си за плащане на възнагражденията по договора и това неизпълнение продължи повече от 30 (тридесет) дни. В този случай „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ дължи на Обслужващото дружество обезщетение равно на 15% (петнадесет процента) от пазарната стойност на активите на „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ, които Обслужващото дружество управлява, но не по-малко от 20% (двадесет процента) от балансовата им стойност към датата на прекратяване на договора.

„И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ има право да развали договора с едномесечно предизвестие, в случай че Обслужващото дружество не изпълни умишлено или поради груба небрежност поетите съгласно договора задължения и от това са настъпили значителни вреди за „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ.

**ПРОСПЕКТ ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР НА ЦЕННИ
КНИЖА - ОБЛИГАЦИИ С ЕМИТЕНТ “И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3” АДСИЦ
РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

В случай, че „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ развали договора, без да е налице виновно неизпълнение от страна на Обслужващото дружество, „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ дължи на Обслужващото дружество обезщетение равно на 15% (петнадесет процента) от пазарната стойност на активите на „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ, които Обслужващото дружество управлява, но не по-малко от 20% (двадесет процента) от балансовата им стойност към датата на прекратяване на договора.

В случай на прекратяване или разваляне на договора „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ е длъжен в срок от 45 (четиридесет и пет) дни от получаване на предизвестие за прекратяване на Договора, да поиска от КФН замяна на Обслужващото дружество по реда на чл. 15 от ЗДСИЦ. В тези случаи договорът се прекратява след издаване на разрешението за замяна на Обслужващото дружество от КФН.

Към датата на настоящия регистрационен документ не е извършвана замяна на обслужващото дружество.

7.3.3. Оценители на недвижимите имоти

„И Ар Джи Капитал - 3” АДСИЦ използва услугите на следните оценители за придобиваните недвижими имоти:

➤ Брайт Консулт ООД

„Брайт Консулт” ООД е частна оценителска и консултантска фирма, регистрирана през 1994 г. с решение на No 1/16.04.1994г. на Софийски градски съд и предмет на дейност: консултантска, одиторска, мениджърска, експертна и бизнес-оценителска дейности.

Седалището на фирмата е: 1612 София, ул. “Ами Буе”, No 72, ет. 2, офис 12, тел. /факс 952 37 28, тел. 917 01 80, e-mail: brightco@mail.bg.

„Брайт Консулт” ООД притежава Лиценз № 5918 за оценка на недвижими имоти, машини и съоръжения и цели предприятия.

Информация относно професионалния опит на оценителите от „Брайт Консулт” ООД:

„Брайт Консулт” ООД осъществява дейността си от 1994 г.

В рамките на своя предмет на дейност, фирмата се специализира в извършването на правни услуги по доказване на собствеността и изготвянето на пазарни оценки за приватизация на държавната и общинска собственост и покупко-продажбата на недвижими имоти. Фирмата има натрупан значителен опит и в оценката на движими и недвижими активи, залагани като обезпечения по кредити за „Булбанк” АД, „БПБ” АД, „ЦКБ” АД, „ОББ” АД, „Банка ДСК” ЕАД, „Райфайзенбанк” АД, „НВБ Лизинг” ООД и др.

„Брайт Консулт” ООД изпълнява и много поръчки, възложени от частни фирми и институции, от синдици на обявени в ликвидация търговски дружества, банки, застрахователни дружества и други възложители.

В дългогодишната си дейност и големия брой задачи, фирмата извършва оценителска и консултантска дейност практически в почти всички отрасли на икономиката: промишленост – всички браншове; търговия; транспорт; услуги; земеделие и други. В различните отрасли и браншове са извършвани приватизационни и пазарни оценки, както и оценки на обезпечения по кредити.

По-мощабните проекти и оценки, изготвени от фирмата и нейните експерти, са: „ЦУМ” ЕАД, „Мелничен комбинат-София”, „Химимпорт” АД, „Варненска корабостроителница - в ликвидация” ЕАД, „Дюни” ЕАД, „ДЗИ” ЕАД /оценка на активите за разделяне капитала на дружеството/, „ЖП завод” ЕАД, „Винпром-Русе” ЕАД, „Асарел Медет”, „Горубсо”, „Бояна филм” ЕАД, „Boyar Estate” /Domain Boyar & Винпром Русе – апортни вноски при сливане/, „СЛЗ-Раковски” – в ликвидация и др.

**ПРОСПЕКТ ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР НА ЦЕННИ
КНИЖА - ОБЛИГАЦИИ С ЕМИТЕНТ “И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3” АДСИЦ
РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

„Брайт Консулт” ООД има опит в оценката на предприятия от системата на военно-промишления комплекс.

Фирмата е ангажирана активно в процеса на преобразуване и приватизация на държавните и общински предприятия. От регистрирането си до настоящия момент са изготвени над 1500 приватизационни и пазарни оценки. Оценките са възлагани след спечелен конкурс от Агенцията за приватизация, отрасловите министерства, Столичната общинска агенция за приватизация и органи за приватизация на редица общини в страната.

„Брайт Консулт” ООД има сключени договори за представителство в почти всички големи градове, като София, Пловдив, Варна, Русе, Разград, Перник, Ямбол, Троян, Монтана, Бургас, Сливен, Кърджали, Плевен, Свищов и др.

В своята над 15-годишна оценителска практика оценките, изготвени от „Брайт Консулт” ООД не са били обект на коментар в публичното пространство и са приемани от възложителите.

Персоналът на фирмата е от лицензирани оценители на постоянен трудов договор.

Собственикът на фирмата - д-р Валентин Първанов е основател на фирмата и неин методически ръководител. Основател е и е председател на Асоциацията на българските оценители от 1993 год. Притежава всички необходими лицензи и е лектор при обучението на оценители за оценка на всички видове материални и нематериални активи. Представител е на България в Европейската група на оценителските асоциации - TEGoVA.

„Брайт Консулт” ООД е предпочитан подизпълнител на консултантски фирми от “големите 6”.

По-важни съвместни проекти и оценки при съвместната дейност са:

- с КРМГ: оценка на апортни вноски на Domain Boyar & Винпром Русе при създаване на Boyar Estate;
- с Raiffeisen Investment: подизпълнител при изготвяне на приватизационните оценки на “ДЮНИ” ЕАД, “АСАРЕЛ-МЕДЕТ” ЕАД, “ГОРУБСО-МАДАН” ЕАД, “ГОРУБСО-РОФ”, “ГОРУБСО-ЛЪКИ” ЕАД;
- с Deloitte & Tousse: подизпълнител на приватизационни оценки на ДЗИ;
- с Res & Co: при оценка на предприятията от системата на “Промислено строителство”;
- с Colliers Erdman Levis, London: при оценката на сградата на английското посолство в София, ул. “Московска” No 9.

„Брайт Консулт” ООД е финансово и кадрово обезпечена консултантска фирма и на тази основа гарантира независимостта на своите експерти и качеството на изготвените пазарни оценки.

Професионална квалификация на оценителит от „Брайт Консулт” ООД:

Членовете на екипа на „Брайт Консулт” ООД имат сериозен опит, натрупан при оценката на голям брой обекти, в т.ч. финансови и застрахователни институции. Всички са с висше образование и имат допълнителни квалификации в различни области. Лицензираните оценители работят на постоянен трудов договор във фирмата, с което се гарантира професионализма и отговорността при изпълнението на отделните задачи.

Експертите по оценяване, работещи във фирмата, са лицензирани от Агенцията за приватизация и притежават международни сертификати за упражняване на професионална дейност, издадени от оторизирани чуждестранни институции.

Екипът на фирмата включва:

- лицензирани оценители за оценка на цели предприятия;
- лицензирани оценители за оценка на недвижими имоти;
- лицензирани оценители за оценка на машини и съоръжения;
- лицензирани оценители за оценка на финансови институции;

**ПРОСПЕКТ ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР НА ЦЕННИ
КНИЖА - ОБЛИГАЦИИ С ЕМИТЕНТ "И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3" АДСИЦ
РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

Всички експерти работят под единно методично и организационно ръководство на фирмата.

Оценките са извършени от Владимир Цеков Вълчев и Атанас Иванов Минчев:

Владимир Цеков Вълчев Лицензиран оценител за оценка на цели предприятия с неограничен срок на действие на Лиценза, издаден от АП - No 1451 – за цели предприятия, Лиценз 10861 – за недвижими имоти и Лиценз No 9236 – за оценка на машини и съоръжения. Научен сътрудник по икономика и управление на промишлеността и научно-техническия прогрес.

Атанас Иванов Минчев Лицензиран оценител за оценка на цели предприятия с неограничен срок на действие на Лиценза, издаден от АП - No 7280 и Лиценз №10858 – за недвижими имоти. Научен сътрудник по икономика и управление на промишлеността.

➤ **ПеПе ГРУП ООД**

„ПеПе ГРУП” ООД е със седалище и адрес на управление гр. София, р-н Красна поляна, ул „Суходолска” 2, бл. 120, вх. А, ет.1, ап. 4, тел: 02/9557440, факс: 02/9557385. Дружеството е вписано в търговския регистър при Софийски градски съд под парт.№ 76834, том. 905, стр. 158, по ф.д.5968/2003 год.. ЕИК: 131104254.

Оценките са извършени от Инж. Биянка Печева Пандева

Кратка информация относно професионалната квалификация и опит на оценителя инж. Биянка Печева Пандева:

Квалификация Строителен инженер, специалност “Хидротехническо строителство”, диплом No 000206/1993 год., ВИАС-София
Оценител на недвижими имоти – лиценз АП No3338/28.10.1994

Професионален опит От 1995г. до момента Експертно-консултантска и оценителска дейност:

- Извършване на приватизационни оценки на предприятия от строителството, промишлеността, транспорта, търговията, туризма, енергетиката и селското стопанство
- Оценки за ипотечи на недвижими имоти на клиенти на “Обединена Българска банка”АД и “ЦКБ”АД
- Оценки като вещо лице към Софийски градски съд
- Оценки на недвижими имоти като експерт към Главна данъчна дирекция - гр. София

➤ **Проект Консулт-ЖИК ЕООД**

„Проект Консулт ЖИК ЕООД” е със седалище: БЪЛГАРИЯ гр. Стара Загора, област: Стара Загора, пощ. код:6000, ул. ХРИСТО БОТЕВ № 104 ап.7. Дружеството е вписано в търговския регистър при Старозагорски окръжен по ф.д. 389/2007. ЕИК: 123744532.

Оценките са извършени от Инж. Живка Колева Кондева.

Кратка информация относно професионалната квалификация и опит на оценителя инж. Живка Колева Кондева:

Квалификация Строителен инженер, ПГС, УСГ – София, диплома № 000829 /

**ПРОСПЕКТ ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР НА ЦЕННИ
КНИЖА - ОБЛИГАЦИИ С ЕМИТЕНТ “И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3” АДСИЦ
РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

26.07.1993 год.
Лиценз АП № 10574 / 25.03.2005 г. издаден от Агенцията за приватизация

Професионален опит От 2005г. до момента Експертно-консултантска и оценителска дейност:

- Оценки за ипотечи на недвижими имоти за клиенти на ОББ АД, „Райфайзенбанк” АД, Уникредит Булбанк АД, Банка ДСК, Сосиетеженерал Експрес Банк, Пиреос Банк
- Оценки по индивидуални възлагания на фирми с имоти в регион Стара Загора: ЧАХОВ ООД, АВТОХИТ 2000 ООД, СИМДАР ООД, Юнайтед Пропъртис БГ АД и др.

➤ **Райфайзен Сървисис ЕАД**

„Райфайзен Сървисис” ЕАД е със седалище: БЪЛГАРИЯ, гр. София, област: София (столица), пощ. код:1504, ул. „Н. В. Гогол” №18-20. Дружеството е вписано в търговския регистър на Софийски градски съд по ф.д. 4222/2001, ЕИК: 131566823.

Оценките са извършени от Инж. Светла Димитрова Йорданова

Кратка информация относно професионалната квалификация и опит на оценителя инж. Светла Димитрова Йорданова:

Квалификация Дипломиран инженер-металург, специалност “Металургия на цветните метали”, Диплом №А83-007790, рег. №16422, ХТМУ (Химико-технологичен и металургичен университет), гр.София
Оценител на недвижими имоти – лиценз АП No 6530/13.01.1998 година

Професионален опит От 1990г. до момента - Експертно-консултантска и оценителска дейност в „Ресурс Мениджмънт” ООД, „Аристо” ЕООД, „Райфайзенбанк” АД и „Райфайзен Сървисис” ЕАД

- Извършване на приватизационни оценки на предприятия от тежката промишленост, транспорта, търговията, туризма, енергетиката и селското стопанство.
- Оценки за ипотечи на недвижими имоти на клиенти на „Булбанк” АД, „Райфайзенбанк” АД, „Биохим”, „Общинска банка”.
- Оценки като вещо лице към Софийски градски съд, ВАС, ВКС, Софийски окръжен съд.
- Оценки на недвижими имоти като експерт към Агенция за държавни вземания.

8. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ

8.1. Наличие на значителна неблагоприятна промяна в проспектите на емитента от датата на неговите последно публикувани одитирани финансови отчети

От датата на последните публикувани одитирани финансови отчети не е имало значителна неблагоприятна промяна в проспектите на „И Ар Джи Капитал - 3” АДСИЦ.

**ПРОСПЕКТ ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР НА ЦЕННИ
КНИЖА - ОБЛИГАЦИИ С ЕМИТЕНТ “И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3” АДСИЦ
РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

8.2. Информация за всякакви известни тенденции, колебания, изисквания, ангажименти и събития, които биха могли евентуално да имат значителен ефект върху Емитента

➤ **Макроикономически показатели**

Дейността на „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ е в пряка зависимост от общата макроикономическа среда в България.

Прогнозите на Европейската комисия са взети от есенната икономическа прогноза за 2008-2010 г. Макро прогнозите на Business Monitor International са от тяхното месечно издание за развитието на страните от Югоизточна Европа „Emerging Europe Monitor”, издание от април 2009. Unicredit Group публикува последните си прогнози в първия брой на CEE Quarterly. Министерството на финансите представи прогнозите си в доклада към закона за държавния бюджет за 2009 година. Прогнозите на Economist са представени в “Country Briefing - Bulgaria” на The Economist Intelligence Unit.

	БВП, реален ръст		Инфлация		Бюджетен баланс, % от БВП		Текуща сметка на платежния баланс, % от БВП	
	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009
Европейска комисия	6.4%	1.8%	12.0%	5.4%	3.2%	2.0%	-24.7%	-20.8%
Министерство на финансите	6.2%	4.7%	12.4%	6.7%			-24.0%	-22.2%
Emerging Europe Monitor	5.8%	-1.4%	10.6%	4.5%	3.1%	2.4%	-20.5%	-17.3%
The Economist	5.4%	-0.6%	12.3%	5.8%	3.1%	-0.3%	-22.8%	-14.1%
Уникредит Груп	5.9%	0.2%	7.8%	6.0%	3.0%	-2.5%	-25.0%	-14.0%

При настоящата ситуация на несигурност в условията на световна икономическа криза и динамичните промени, настъпващи в икономическите индикатори, съществува голяма вероятност представените прогнози да се окажат неточни. Въпреки това, те очертават някаква рамка за икономическото развитие на страната през 2009.

➤ **Тенденции на пазара на недвижими имоти с търговско предназначение**

В доклада за пазара на търговски площи в България за първата половина на 2009 г., изготвен от Colliers International, е посочено, че през 2008 г. се забелязва недостиг в предлагането на сегмента „Направи си сам” в големите градове на страната. В допълнение е посочено, че търсенето на модерни търговски площи на територията на страната се определя основно от големите международни търговци, които са взели решение да навлязат на българския пазар. Запазват се високите нива на търсенето на търговски площи по главните търговски улици. Това е продиктувано от една страна от малкото, недостатъчни свободни площи на тези локации, а от друга - на желанието на големите международни вериги предлаганите от тях марки да се отличат и чрез представяне на възлови места на централните търговски улици. В проучването на Colliers прави впечатление запазването на стабилни месечни наемни нива при „big box” веригите през втората половина на 2008 г. от 8-15 евро/ кв.м. за София, Пловдив, Бургас и Варна.

В анализ на консултантската компания за недвижимост и инвестиции Фортън Интернешънъл, се посочва, че доходността от търговски площи за 2008 г. се е движела около 7,0 – 7,5%, но последните индикации на пазара са, че тези нива на доходност са трудно постижими в началото на 2009 г. В строеж в страната в момента са 17 мола и още 15 сравнително големи търговски центъра (с отдаваема площ над 10 000 кв.м.), като се очаква със завършването им на пазара да излязат 791 хиляди кв.м. нови търговски площи. Наемните нива в търговските центрове варират в широкия диапазон от 15,00 – 80,00 евро/кв.м. за столицата и 10,00 – 60,00 евро/кв.м. за другите големи градове на страната. Наемите на магазини по основните търговски улици в големите градове за

**ПРОСПЕКТ ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР НА ЦЕННИ
КНИЖА - ОБЛИГАЦИИ С ЕМИТЕНТ "И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3" АДСИЦ
РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

момента изпреварват нивата от търговските центрове, като се движат в рамките на 70 – 130 евро/кв.м. Значителен е броят на отпадналите проекти поради финансовата криза, най-много от които в столицата – проекти с предвидена офис площ от близо 850 хил. кв.м. В доклада на Фортън Интернешънъл 2009 г. се описва като решаваща за пазара на търговски площи в България. През 2009 г. е планирано да бъдат завършени най-голям брой молове и търговски центрове в страната, предоставяйки на пазара близо 391 хил. кв.м. търговски площи. Това значително ще повиши коефициента търговска площ на глава от населението (69,15кв.м. /1000 души), като при успешното реализиране на проектите през следващата година България се очаква да настигне Хърватска и Гърция по този показател.

9. АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВЛЕНСКИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ

9.1. Членове на административни, управленски и надзорни органи

9.1.1. Съвет на директорите

Управителният орган на Дружеството е Съвет на директорите, който се състои от три лица, включително един независим член. Съгласно изискванията на ЗДСИЦ, управлението и представителството на Дружеството се осъществява задължително по едностепенната система от Съвет на директорите. Към датата на проспекта, Съветът на директорите е в следния състав:

Даниела Атанасова Ханджиева – Председател на Съвета на директорите

- Извън извършваната в Дружеството дейност като председател на Съвета на директорите на „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ, г-жа Даниела Ханджиева е Ръководител отдел “Кредитна документация” в Българо-американска кредитна банка АД. Освен това, г-жа Ханджиева е Изпълнителен директор и член на Съвета на директорите на “Капитал Директ-1” АДСИЦ (дружество със специална инвестиционна цел за секюритизация на вземания).
- Образование и относим професионален опит

Образование

Висше, Магистър по бизнес администрация (МВА)

Квалификация:

1999-2001

Магистър по бизнес администрация, Сити Юнивърсити, Сиатъл, САЩ (City University, Seattle, USA)

1995-1997

Следдипломна квалификация “Финансов и банков мениджмънт в международния бизнес”, ИСК към УНСС

1988-1993

Магистър, Английска филология, Факултет класически и нови филологии, СУ ”Св. Климент Охридски”

Относим професионален опит:

2005 - към настоящия момент

“Българо-американска кредитна банка” АД, Ръководител отдел “Кредитна документация”

1999-2004

“Българо-американска кредитна банка” АД, Оперативен одит

1996-1999

“Българо-американска кредитна банка” АД, Секретар на Съвета на директорите

- Участия в управителен или контролен орган, като прокуриснт или на друга длъжност във висшия ръководен състав, или съдружник с неограничена отговорност в други дружества през последните 5 години:

Член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор на "Капитал Директ-1" АДСИЦ (дружество със специална инвестиционна цел за секюритизация на вземания).

**ПРОСПЕКТ ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР НА ЦЕННИ
КНИЖА - ОБЛИГАЦИИ С ЕМИТЕНТ "И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3" АДСИЦ
РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

➤ Г-жа Даниела Ханджиева:

- няма фамилна връзка с друг член на СД на Дружеството или негов учредител;
- не е осъждана за измама през последните 5 г.;
- не е участвала в управителни и контролни органи или висш ръководен състав на дружество, за което е открито производство по несъстоятелност, прекратено е поради несъстоятелност, или е било в ликвидация през последните 5 г.;
- не е била обект на официално публично инкриминиране и/или санкции от законови или регулаторни органи през последните 5 г.;
- не е лишавана от съда от правото да бъде член на административните, управителните или надзорни органи на даден емитент или от изпълняването на длъжности в ръководството или изпълняването на дейността на някой емитент през последните 5 г.

Йордан Николов Чомпалов – заместник-председател на Съвета на директорите, независим член на Съвета на директорите

➤ Данни за извършвана извън емитента дейност:

Г-н Чомпалов е адвокат при САК и член на Международната адвокатска асоциация.

През последните 10 години г-н Чомпалов практикува изключително в сферата на ценните книжа и търговското право.

➤ Образование и относим професионален опит:

Образование	Висше, Юридическо
Квалификация:	
1999	Програма за финанси и инвестиции, Университет на Уисконсин, САЩ
1994	Следдипломна квалификация по Финансов Мениджмънт при УНСС
1991	Магистър по Право, СУ „Св. Климент Охридски”
Относим професионален опит:	
2003	„Димитров, Чомпалов и Тодорова” – адвокатско дружество
2001-2003	Консултант на USAID по регулиране на капиталовите пазари
2000-2001	Член на Комисията за финансов надзор (тогава Комисия по ценните книжа)
2000	Комисия по ценните книжа, Правен отдел

➤ През последните 5 години г-н Чомпалов не е бил член на управителен или контролен орган, прокурисит или на друга длъжност във висшия ръководен състав, или съдружник с неограничена отговорност в търговски дружества, различни от емитента.

➤ Г-н Йордан Чомпалов:

- няма фамилна връзка с друг член на СД на Дружеството или негов учредител;
- не е осъждан за измама през последните 5 г.;
- не е участвал в управителни и контролни органи или висш ръководен състав на дружество, за което е открито производство по несъстоятелност, прекратено е поради несъстоятелност, или е било в ликвидация през последните 5 г.;

**ПРОСПЕКТ ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР НА ЦЕННИ
КНИЖА - ОБЛИГАЦИИ С ЕМИТЕНТ "И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3" АДСИЦ
РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

- не е бил обект на официално публично инкриминиране и/или санкции от законови или регулаторни органи през последните 5 г.;
- не е лишаван от съда от правото да бъде член на административните, управителните или надзорни органи на даден емитент или от изпълняването на длъжности в ръководството или изпълняването на дейността на някой емитент през последните 5 г.

Анна Петрова Цанкова-Бонева – член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор

- Извън извършваната в Дружеството дейност като Изпълнителния директор г - жа Анна Бонева е началник отдел "Парични пазари и ликвидност" на "Българо-американска кредитна банка" АД.
- Образование и относим професионален опит

Образование	Висше, магистър
Квалификация:	
2001	Лицензиран брокер на ценни книжа Сертификат на ДКЦК No226-b/23.11.2001
1991 - 1996	Магистър, Специалност "Счетоводство и контрол", Университет по национално и световно стопанство – гр. София
Относим професионален опит:	
2000 - към настоящия момент	"Българо-американска кредитна банка" АД, Ръководител, отдел "Парични пазари и ликвидност"
1991 - 2000	Българска народна банка, Дилър, Отдел "Инвестиционни и пазарни операции" Дирекция "Ковчезничество", Управление "Емисионно"; Специалист, Отдел "Валутна наличност и трансфери", Управление "Валутни операции"; Сътрудник, Отдел "Валутна наличност и трансфери", Управление "Валутни операции"

- През последните 5 години г-жа Бонева не е била член на управителен или контролен орган, прокурист или на друга длъжност във висшия ръководен състав, или съдружник с неограничена отговорност в търговски дружества, различни от емитента.
- Г-жа Бонева:
 - няма фамилна връзка с друг член на СД на Дружеството или негов учредител;
 - не е осъждана за измама през последните 5 г.;
 - не е участвала в управителни и контролни органи или висш ръководен състав на дружество, за което е открито производство по несъстоятелност, прекратено е поради несъстоятелност, или е било в ликвидация през последните 5 г.;
 - не е била обект на официално публично инкриминиране и/или санкции от законови или регулаторни органи през последните 5 г.;
 - не е лишавана от съда от правото да бъде член на административните, управителните или надзорни органи на даден емитент или от изпълняването на длъжности в ръководството или изпълняването на дейността на някой емитент през последните 5 г.

Към 31.12.2008 г. съгласно Книгата на акционерите на „И Ар Джи Капитал - 3“ АДСИЦ, двама от членовете на СД притежават акции на Дружеството, както следва:

**ПРОСПЕКТ ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР НА ЦЕННИ
КНИЖА - ОБЛИГАЦИИ С ЕМИТЕНТ "И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3" АДСИЦ
РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

Име на акционер	Брой притежавани акции	% от гласовете в ОСА
Анна Петрова Цанкова - Бонева	7 500	0.357 %
Даниела Атанасова Ханджиева	1 226	0.058 %

В съответствие с изискването на чл. 85, ал. 1 от ЗППЦК следва да се отбележи, че на проведено на 14 май 2009 г. Общо събрание на акционерите на „И Ар Джи Капитал - 3“ АДСИЦ са приети следните промени в състава на Съвета на директорите на Дружеството, които влизат в сила от вписването им в Търговския регистър към Агенцията по вписвания, а именно:

Даниела Атанасова Ханджиева е освободена от длъжността член на Съвета на директорите, съгласно постъпила от нея молба;

За нов член на Съвета на директорите е избран „Средец Ентърпрайс“ ЕООД, ЕИК: 130945813, чийто представител по чл. 234, ал. 1 от ТЗ е Цветомир Стоянчев Тодоров, ЕГН 7406194127, който към датата на Общото събрание на акционерите притежава в лично качество 18 000 акции или 0.86% от гласовете в ОСА на „И Ар Джи Капитал - 3“ АДСИЦ.

Цветомир Стоянчев Тодоров – представител по чл. 234, ал. 1 от ТЗ на член на СА

- Данни за извършвана извън емитента дейност:

Г-н Тодоров е адвокат при САК и адвокат в щата Ню Йорк.

- Образование и относим професионален опит:

Образование	Висше, Юридическо
Квалификация:	
2001	Магистър по право, Специализация: Корпоративно право, Ню Йоркски Университет, САЩ
2000	Следдипломна специализация – Основи на Американското право, Университет Джорджтаун, САЩ
1999	Следдипломна квалификация по Международно търговско и бизнес право, включително право на ЕС, Институт ТМС Асер, Холандия
1998	Магистър по право, СУ „Св. Климент Охридски“, България
1998	Специализация по международно публично право, Хагска Академия по Международно Право, Холандия
Правоспособност	Адвокат при САК, България
	Адвокат в Щата Ню Йорк
Относим професионален опит:	
2007	Адвокатско дружество „Тодоров и партньори“ – управител
2001	Адвокат при САК
2000 (Януари – Юни)	Адвокатско бюро Комитов и Цеков – консултант

**ПРОСПЕКТ ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР НА ЦЕННИ
КНИЖА - ОБЛИГАЦИИ С ЕМИТЕНТ "И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3" АДСИЦ
РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

1999 – 2001

Софийски градски съд - стажант

1997 – 1999

151 СОУПИ, Юридически департамент – лектор по
международно право и право на ЕС

- През последните 5 години г-н Тодоров не е бил член на управителен или контролен орган, прокурист или на друга длъжност във висшия ръководен състав, или съдружник с неограничена отговорност в търговски дружества, различни от емитента.
- Г-н Цветомир Тодоров:
 - няма фамилна връзка с друг член на СД на Дружеството или негов учредител;
 - не е осъждан за измама през последните 5 г.;
 - не е участвал в управителни и контролни органи или висш ръководен състав на дружество, за което е открито производство по несъстоятелност, прекратено е поради несъстоятелност, или е било в ликвидация през последните 5 г.;
 - не е бил обект на официално публично инкриминиране и/или санкции от законови или регулаторни органи през последните 5 г.;
 - не е лишаван от съда от правото да бъде член на административните, управителните или надзорни органи на даден емитент или от изпълняването на длъжности в ръководството или изпълняването на дейността на някой емитент през последните 5 г.

9.1.2. Директор за връзка с инвеститорите

Директорът за връзки с инвеститорите не е член на Съвета на директорите на Дружеството. Съгласно чл. 116г от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, основната функция на Директора за връзки с инвеститорите е осъществяването на ефективна връзка между Съвета на директорите на Дружеството, от една страна, и неговите акционери и инвеститорите, от друга страна. По-конкретно, Директорът за връзки с инвеститорите отговаря за: (а) предоставянето на информация за финансово-икономическото състояние на Дружеството, за общи събрания и всяка друга информация, на която съгласно закона акционерите и инвеститорите имат право в това им качество; (б) изпращането на отчетите и уведомленията до Комисията за финансов надзор, до "Българска фондова борса – София" АД и до Централния депозитар; (в) воденето и съхранението на протоколите от заседанията на Съвета на директорите.

Съветът на директорите на Дружеството е назначил за Директор за връзки с инвеститорите Светозара Стоянова Стоянова-Тавитян.

Образование

Висше, Магистър по право

Квалификация:

1996 – 2001

СУ „Св. Климент Охридски“, Юридически факултет,
Специалност „Право“

Относим професионален опит:

юни 2003 – до момента

“Българо-американска кредитна банка” АД, Юрист,
Правен отдел

февруари 2004 – октомври 2007

“КАПИТАЛ ДИРЕКТ-1” АДСИЦ, Директор за връзки с
инвеститорите

октомври 2000 – юни 2003

„ДИА КОНСУЛТ“ ООД, Юрист

Светозара Тавитян не участва в управителни и контролни органи на търговски дружества и не притежава дялове от капитала на други дружества. На лицето не са налагани принудителни

**ПРОСПЕКТ ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР НА ЦЕННИ
КНИЖА - ОБЛИГАЦИИ С ЕМИТЕНТ "И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3" АДСИЦ
РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

административни мерки или административни наказания във връзка с професионалната му дейност.

9.2. Конфликт на интереси

Посочените по-горе в т. 9.1.1 лица, заявяват, че няма потенциален конфликт на интереси между задълженията им на членове на СД на Дружеството и техния личен интерес или други задължения.

Към настоящия момент няма служители, от чиято работа Дружеството да зависи.

10. ПРАКТИКИ НА РЪКОВОДНИТЕ ОРГАНИ

10.1. Информация за одитния комитет на Емитента

Съгласно чл. 40е от Закона за независимия финансов одит, всяко предприятие, извършващо дейност от обществен интерес, създава одитен комитет. Това задължение възниква за Емитента от 2009 г.

В структурата на „И Ар Джи Капитал - 3“ АДСИЦ към датата на настоящия документ няма одитен комитет.

В дневния ред на редовното годишно общо събрания на акционерите, насрочено за 14.05.2009 г. е включена точка „Създаване на Одитен комитет съгласно изискванията на Закона за независимия финансов одит. Определяне на броя на членовете на Одитния комитет и техния мандат. Избор на членове на Одитния комитет и определяне на възнагражденията им. Избор на Председател на Одитния комитет.“ Предложението на Съвета на директорите за решение по тази точка е: „ОСА създава Одитен комитет с функциите по Закона за независимия финансов одит. Одитният комитет се състои от трима члена. Членовете на Одитния комитет се избират за срок до 31.12.2014 година.

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

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

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

Общото събрание на акционерите избира за Председател на Одитния комитет г-н Цветомир Стоянчев Тодоров.”

В съответствие с изискванията на чл. 85, ал. от ЗППЦК следва да се отбележи, че на проведеното ОСА на 14.05.2009 г. на Дружеството гореописаното предложение на СД за решение по тази точка е прието.

10.2. Информация за това, дали Емитентът спазва или не режима/ режимите за корпоративно управление

Емитентът спазва Програма за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление, която е приета с протокол от Съвета на директорите на „И Ар Джи Капитал - 3“ АДСИЦ от 04.01.2008 г.

11. МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ

11.1. Акционери, притежаващи над 5 на сто от акциите с право на глас

Към 31.12.2008 г. основни акционери на „И Ар Джи Капитал - 3“ АДСИЦ са:

- „Българо-американски инвестиционен фонд“ (БАИФ), корпорация от САЩ, регистрирана по закона на щата Делауеър, със седалище град Чикаго, щат Илинойс, на адрес Уест Уакър Драйв №333, офис 2080, с адрес в България: гр. София, ул. “Шипка” №3,

**ПРОСПЕКТ ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР НА ЦЕННИ
КНИЖА - ОБЛИГАЦИИ С ЕМИТЕНТ "И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3" АДСИЦ
РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

в качеството на институционален инвеститор притежаващ **980 000 броя** обикновени поименни безналични акции с право на 1 глас всяка една в Общото събрание на Дружеството, представляващи **46.67%** от капитала на „И Ар Джи Капитал-3“ АДСИЦ.

- **„Бългериън–Америкън Пропърти Мениджмънт“ ЕООД**, регистрирано по ф.д. 14941/1995г. на Софийски градски съд, със седалище и адрес на управление: гр. София, община Столична, област София, ул. “Шипка” №3, предмет на дейност: управление на недвижими имоти, придобиване и разпореждане с права върху недвижими имоти, строителство и всяка друга дейност, позволена от закона. Дружеството притежава **140 700 броя** обикновени поименни безналични акции с право на 1 глас всяка една в Общото събрание на Дружеството, представляващи **6.70%** от капитала на „И Ар Джи Капитал-3“ АДСИЦ.
- **Франк Луис Бауър**, притежаващ **140 509 броя** обикновени поименни безналични акции с право на 1 глас всяка една в Общото събрание на Дружеството, представляващи **6.69%** от капитала на „И Ар Джи Капитал-3“ АДСИЦ.
- **Майкъл Дейвид Хънсбъргър**, притежаващ **121 000 броя** обикновени поименни безналични акции с право на 1 глас всяка една в Общото събрание на Дружеството, представляващи **5.76%** от капитала на „И Ар Джи Капитал-3“ АДСИЦ.

11.2. Лица, които пряко или непряко упражняват контрол върху Дружеството

По смисъла на § 1, т. 13 от Закона за публично предлагане на ценни книжа, едно лице упражнява контрол върху Дружеството, когато това лице: (а) притежава, включително чрез дъщерно дружество или по силата на споразумение с друго лице над 50 на сто от броя на гласовете в общото събрание на акционерите; или (б) може да определя пряко или непряко повече от половината от членовете на неговия Съвет на директорите; или (в) може по друг начин да упражнява решаващо влияние върху вземането на решения във връзка с дейността на Дружеството.

С оглед на това, че „Бългериън-Америкън Пропърти Мениджмънт“ ЕООД е 100% собственост на БАИФ, следва, че към датата на настоящия документ „Българо-американски инвестиционен фонд“ притежава 53.37% от гласовете в ОСА и има контрол върху емитента.

С оглед предотвратяване и избягване на злоупотреби от страна на лицата, които евентуално биха могли да упражняват контрол върху Дружеството, съществуват нарочни мерки, реализацията, на които цели именно избягването и предотвратяването на подобна злоупотреба. Такива мерки са заложили както в самата нормативна уредба, уреждаща дейността на „И Ар Джи Капитал - 3“ АДСИЦ като акционерно дружество и в частност като публично дружество, така и в неговия Устав.

Така например съгласно чл. 118 ЗППЦК лица, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на „И Ар Джи Капитал - 3“ АДСИЦ, при бездействие на Съвета на директорите, което застрашава интересите на Дружеството, могат да предявят пред съда искове на Дружеството срещу трети лица. Тези лица могат също: 1. да предявят иск пред окръжния съд по седалището на Дружеството за обезщетение на вреди, причинени на Дружеството от действия или бездействия на членовете на Съвета на директорите; 2. да искат от общото събрание или от окръжния съд назначаването на контролори, които да проверят цялата счетоводна документация на Дружеството и да изготвят доклад за констатациите си; 3. да искат от окръжния съд свикване на общо събрание или овластяване на техен представител да свика общо събрание по определен от тях дневен ред.

Съгласно чл. 32, т. 1 от Устава на „И Ар Джи Капитал - 3“ АДСИЦ и чл. 223, ал. 1 от Търговския закон акционерите, акционерите, които повече от три месеца притежават акции, представляващи поне 5 на сто от капитала на Дружеството могат да отправят искане до СД на Дружеството за свикване на ОСА. Също така съгласно чл. 223а, ал. 1 от Търговския закон акционерите, които повече от три месеца притежават акции, представляващи поне 5 на сто от капитала на Дружеството могат след обявяване в Търговския регистър на поканата за свикване на общото събрание или след изпращане на поканите за събранията, да искат включване и на други въпроси в дневния ред на общото събрание. Процедурата за това е разписана в Търговския закон.

**ПРОСПЕКТ ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР НА ЦЕННИ
КНИЖА - ОБЛИГАЦИИ С ЕМИТЕНТ „И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3” АДСИЦ
РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

В чл. 229 от Търговския закон е предвидено задължение спрямо акционер или негов представител да не участва в гласуването, когато се разглеждат въпроси за: 1. предявяване на искове срещу него; и 2. предприемане на действия за осъществяване на отговорността му към дружеството.

Съгласно чл. 231, ал. 1 от Търговския закон, Общото събрание на акционерите не може да приема решения, засягащи въпроси, които не са били оповестени съобразно действащите разпоредби на Търговския закон, освен в случаите когато всички акционери присъстват или са представени на събранието и никой не възразява повдигнатите въпроси да бъдат обсъждани. Наред с това според предвиденото в чл. 115, ал. 11 от ЗППЦК и чл. 33, т. 2 от Устава на Дружеството, при провеждане на Общото събрание акционерите могат да задават въпроси относно икономическото и финансовото състояние и търговската дейност на дружеството, независимо дали са свързани с обявения дневен ред и членовете на Съвета на директорите на дружеството са длъжни да отговарят вярно, изчерпателно и по същество на тези въпроси, освен за обстоятелства, които представляват вътрешна информация.

За приемането на едни от най-важните решения, касаещи Дружеството, а именно: 1. за изменение и допълване на устава; 2. за преобразуване и прекратяване на Дружеството; 3. за увеличаване и намаляване на капитала; 4. за избор и освобождаване на членовете на Съвета на директорите; 5. за назначаване на ликвидатори при прекратяване на Дружеството, освен в случай на несъстоятелност; и 5. за избор и назначаване на Обслужващо/и дружество/а и консултант/и по инвестиционната и финансовата дейност; за сключване, изменение, прекратяване и разваляне на договорите с Обслужващо/и дружество/а и консултанта/ите по инвестиционната и финансовата дейност; се изисква мнозинство от 3/4 (три четвърти) от представените на събранието акции с право на глас (чл.37, т. 2 от Устава).

Също следва да се има предвид, че лице, което контролира „И Ар Джи Капитал - 3” АДСИЦ, както и всяко друго лице, което посредством своето влияние върху Дружество е склонило член на Съвета на директорите да действа или да се въздържа от действие не в интерес на Дружеството, отговаря солидарно за причинените на Дружеството вреди.

11.3. Договорености, водещи до последваща промяна на контрола на Емитента

Нито на Емитента, нито на неговите акционери е известна информация за договорености, действието, на които може на следваща дата да доведе до промяна на контрола на емитента.

12. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

12.1. Историческа финансова информация

Одитираните финансови отчети на Дружеството, изготвени съгласно Международните стандарти за финансови отчети (МСФО), заедно с одиторските доклади за финансовите години 2007 г. и 2008 г. са представени съгласно изискуемите срокове в Комисията за финансов надзор, Българска Фондова Борса и са публикувани в следните интернет страници: <http://bull.investor.bg>, www.ergcapital-3.bg.

Входящи номера на предоставените отчети на „И Ар Джи Капитал - 3” АДСИЦ в Комисията за финансов надзор:

<i>ОТЧЕТ</i>	<i>Вх. №</i>	<i>ДАТА</i>
Одитиран годишен финансов отчет към 31.12.2007 г.	10-05-4074	27-03-2008
Одитиран годишен финансов отчет към 31.12.2008 г.	10-05-1517	27-03-2009

**ПРОСПЕКТ ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР НА ЦЕННИ
КНИЖА - ОБЛИГАЦИИ С ЕМИТЕНТ "И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3" АД СИЦ
РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

Обобщена финансова информация е представена по-долу:

ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ /в хил. лв./ *	Декември 2006	Декември 2007	Декември 2008
ПРИХОДИ			
Продажби на инвестиции в недвижими имоти	-	6 376	9
Себестойност на продажбите	-	-4 328	-1
	-	2 048	8
Приходи от наем	-	-	50
Преки разходи за инвестиционни имоти и амортизация	-	-	-2
			48
Приходи от лихви	78	167	47
Нетни приходи	78	2 215	103
РАЗХОДИ			
Оперативни разходи	-43	-914	-667
професионални услуги	-36	-908	-659
общни и административни разходи	-7	-6	-8
Разходи за лихви	-157	-811	-1 009
Общо разходи	-200	-1 725	-1 676
Печалба (загуба) за годината	-122	490	-1 573
Доходи (загуба) на акция - основни и с намалена стойност	-0,09	0,29	-0,75

* Сумите са в хил. лв. с изключение на данните за акция

Приходите на Дружеството през 2006 г. са единствено лихвени. Големият ръст в приходите на Дружеството през 2007 г. се дължи главно на продажбата на обособен УПИ от имота на Проект „Загора” за 3,26 млн. евро (без ДДС), като освен това през 2007 г. има двойно увеличение при лихвените приходи. През 2008 г. „И Ар Джи Капитал - 3” АД СИЦ не е продал нито един имот, с изключение на правото на строеж за трафопост със застроена площ от 24.75 кв. м. от Имот „Загора”.

Същевременно Дружеството реализира разходи, най-съществените, от които са разходите за лихви в на 1 009 хил. лв., платени по заема, използван за финансиране придобиването на Имот „София Ринг” и по заемите, използвани за финансиране изграждането на Имот „Загора”. Оперативните разходи са в размер на 667 хил. лв. като 379 хил. лв. от тях представляват възнаграждение към обслужващото дружество Сердика Кепитъл Адвайзърс (СКА). От дължимото към СКА възнаграждение в размер на 383 хил. лв., 98 хил. лв. са изплатени през 2008 г. Останалата част беше разсрочена и отразена като задължение в баланса на Дружеството към 31 декември 2008 г.

Разходите като % от общо приходите на Дружеството	2006	2007	2008
Оперативни разходи	55%	14%	629%
Преки разходи за инвестиционни имоти и амортизация	-	-	2%
Себестойност на продажбите	-	66%	1%
Разходи за дейността	55%	80%	632%
Разходи за лихви	201%	12%	952%

**ПРОСПЕКТ ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР НА ЦЕННИ
КНИЖА - ОБЛИГАЦИИ С ЕМИТЕНТ "И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3" АД СИЦ
РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

БАЛАНС /ХИЛ.ЛВ./	Декември 2006	Декември 2007	Декември 2008
АКТИВИ			
Парични средства и парични еквиваленти	6 862	2 347	182
Други активи	195	16	2 470
Аванси по придобиване и разработване на недвижими имоти		6	681
Инвестиции в недвижими имоти	12 545	37 750	49 802
земи (терени)	7 515	31 526	31 529
сгради и конструкции	5 030	6 224	18 273
Инвестиционни имоти			205
Общо активи	19 602	40 119	53 340
ПАСИВИ			
Задължение за дивидент	-	331	-
Други пасиви	8	19	330
Задължение по придобиване и разработване на недвижими имоти	5 716	38	805
Банкови заеми	-	9 753	23 800
Общо пасиви	5 724	10 141	24 935
СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
Основен капитал	14 000	21 000	21 000
Премии по емисии		8 941	8 941
Фонд "Резервен"		0	37
Финансов резултат	-122	37	-1 573
Общо собствен капитал	13 878	29 978	28 405
ОБЩО ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ	19 602	40 119	53 340

Активи

Инвестициите в недвижими имоти (земя и сгради) представляват 93.37% от активите на Дружеството за 2008 г. Те са отчетени по себестойност и са придобити с цел бъдеща реконструкция и разработване на недвижимите имоти с цел бъдещото им ползване като инвестиционни имоти или за бъдещи продажби.

Дълготрайните материални активи, които включват земя, сгради и инвестиционни имоти заемат съответно 64%, 94,09% и 93.75% от всички активи за 2006 г., 2007 г. и 2008 г.

Общо активите нарастват до 53 340 хил. лв. за 2008 г. или със 172% спрямо 2006 г. и 32.95% спрямо 2007 г.

Пасиви

Задълженията по банкови заеми (краткосрочни и дългосрочни) достигат 95.45% от пасивите за 2008 г. Текущите пасиви за 2008 г. са 13 650 хил. лв., което е ръст от 89% спрямо 2007 г. когато размерът им е бил 7 221 хил. лв. Нетекущите задължения по заеми от банки и небанкови институции (11 285 хил. лв.) са нараснали близо четири пъти спрямо 2007 г., когато размерът им е бил 2 920 хил. лв.

**ПРОСПЕКТ ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР НА ЦЕННИ
КНИЖА - ОБЛИГАЦИИ С ЕМИТЕНТ "И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3" АДСИЦ
РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИЯ ПОТОК /хиляд. лв./	Декември 2006	Декември 2007	Декември 2008
ПП от оперативна дейност			
Печалба / Загуба за годината	-122	490	-1 573
Корекции с цел приравняване на (загубата) печалбата за годината към НПП от оперативна дейност			
Постъпления от продажба на НИ, нетно от реализирани печалби и др. намаления на НИ	-	4 328	148
(Увеличение) намаление на аванси по придобиване и разработване на недвижими имоти и др. активи	-195	173	-3 129
Инвестиции в НИ	-12 545	-29 533	-12 200
Инвестиции в инвестиционни имоти			-207
Амортизация			2
Увеличение (намаление) на задължение по придобиване и разработване на НИ и др. пасиви	5 724	-5 667	1 078
НПП от оперативна дейност	-7 138	-30 209	-15 881
ПП от финансова дейност			
Постъпления от издаване на собствени акции	14 000	15 941	-
Получени банкови заеми	-	12 609	14 094
Плащания по банкови заеми	-	-2 856	-47
Изплатен дивидент			-331
НПП от финансова дейност	14 000	25 694	13 716
Нетно намаление на паричните средства и паричните еквиваленти	6862	-4 515	-2 165
Парични средства и парични еквиваленти в началото на годината	-	6 862	2 347
Парични средства и парични еквиваленти в края на годината	6 862	2 347	182
Допълнителна информация за ПП			
Платена лихва	-	491	709

„И Ар Джи Капитал - 3” АДСИЦ има отрицателен паричен поток от оперативна дейност на годишна база. Това се компенсира с увеличаване на средствата по получени заеми.

12.2. Допълнителна информация за разходите на Дружеството

12.2.1. Максимално допустим размер на разходите за управление на Дружеството

В член 9 от Устава на „И Ар Джи Капитал - 3” АДСИЦ е описано следното ограничение относно максималния размер на разходите за управление на Дружеството като съотношение към стойността на активите по баланса на Дружеството:

Размерът на разходите за управление на Дружеството за съответната година не може да надхвърля 5,75% (пет цяло и седемдесет и пет стотни процента) от стойността на активите по баланса на Дружеството към края на предходната година.

В случай, че Дружеството продаде собствен недвижим имот, разходите за управление на Дружеството за годината на продажбата, могат да надхвърлят размера, определен в предходното изречение, но с не повече от 17,25% (седемнадесет цяло и двадесет и пет стотни процента) от получената от Дружеството продажна цена.

12.2.2. Метод за определяне на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите и на обслужващото дружество

Съгласно член 46 от Устава на Дружеството годишното възнаграждение на членовете на СД не може да надхвърля 15 (петнадесет) минимални за страната работни заплати и се определя от Общото събрание на акционерите определя.

**ПРОСПЕКТ ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР НА ЦЕННИ
КНИЖА - ОБЛИГАЦИИ С ЕМИТЕНТ „И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3” АДСИЦ
РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

За извършването на консултантската дейност относно инвестиционните и финансови дейности и стратегия на „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ (подробно описани в чл. 13,14 и 15 от Договора за извършване дейности като обслужващо дружество) „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ заплаща на Обслужващото дружество следните възнаграждения:

(1) възнаграждение в размер на 0,25% (нула цяло и двадесет и пет стотни процента) на тримесечие от себестойността на недвижимите имоти под управление. За целите на този договор „себестойността на недвижимите имоти под управление” включва покупната цена, включително невъзстановимите данъци върху покупката, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние за предвидената му употреба до момента на получаване на разрешение за ползване/удостоверение за въвеждане в експлоатация. За целите на изчисляване на възнаграждението по този член „себестойността на недвижимите имоти под управление” не включва стойността на строителните работи и другите разходи натрупвани при изграждането на недвижимите имоти до момента на завършването им.

(2) допълнително възнаграждение при продажба на недвижим имот, собственост на „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ, в размер на 20% (двадесет процента) от печалбата на „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ, реализирана при продажбата на недвижимия имот (изчислена като разликата между продажната цена и балансовата стойност на недвижимия имот към датата на продажбата).

(3) годишно възнаграждение в размер на 20% (двадесет процента) от печалбата на „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ преди разхода за това възнаграждение, намалена с печалбите, реализирани при продажбата на недвижими имоти в съответната година и увеличена с възнаграждението по предходната т. (2).

(4) възнаграждение в размер на 4% (четири процента) от стойността на проектите, което се заплаща за дейностите по извършването, организирането и управлението на строителството на сгради и др. обекти. „Стойност на проектите” включва всички разходи, свързани с разчистването на имота, подготовката му за застрояване и самото строителство до издаването на разрешение за ползване, включително плащания по договори с подизпълнители, разходи за изграждането на инфраструктурни обекти, държавни такси и т.н, но без стойността на земята.

(5) възнаграждение за извършени посреднически дейности - в случаите, в които Дружеството възложи на Обслужващото дружество посредническите дейности по: (а) проучване на възможността за закупуването на недвижими имоти на територията на Р България; (б) проучване на възможността за продажбата на недвижими имоти, собствени на Дружеството и (в) проучване на възможността за отдаването под наем на недвижими имоти собствени на Дружеството, и за същите сделки Дружеството не е използвало услугите на друг посредник, то Дружеството заплаща на Обслужващото дружество брокерско възнаграждение в следните размери:

- при покупка или продажба на недвижим имот - до 2,5% от размера на договорената цена и
- при отдаване под наем на недвижими имоти – до 2,5% от брутната стойност на наема за целия наемен срок, но не повече от 15% от годишния наем за първата година.

12.3. Отчети за управлението

Отчетите за управлението, по чл. 33, ал. 1 от Закона за счетоводството, за 2007 г. и 2008 г. са представени съгласно изискуемите срокове в Комисията за финансов надзор, Българска Фондова Бора и са публикувани в следните интернет страници: <http://bull.investor.bg>, www.ergcapital-3.bg.

12.4. Междинна финансова информация

„И Ар Джи Капитал - 3” АДСИЦ не е публикувало междинен финансов отчет след датата на последния си одитиран финансов отчет.

12.5. Съдебни, административни или арбитражни производства

През последните 12 месеца няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства, страна, по които да е „И Ар Джи Капитал - 3” АДСИЦ, които са могли или могат да окажат съществено влияние на дейността, финансовото състояние и рентабилност на Дружеството.

През последните 12 месеца няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства, страна, по които да е „Българо-американски инвестиционен фонд” (БАИФ), към

**ПРОСПЕКТ ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР НА ЦЕННИ
КНИЖА - ОБЛИГАЦИИ С ЕМИТЕНТ "И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3" АДСИЦ
РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

чиято икономическа група принадлежи Дружеството, и/ или някое от дружествата, част от икономическата група на БАИФ, които са могли или могат да окажат съществено влияние на дейността, финансовото състояние и рентабилност на Дружеството.

12.6. Значителна промяна във финансовата или търговската позиция на Емитента и групата, от която той е част

След датата на последния одитиран годишен финансов отчет за 2008 г. до датата на изготвяне на настоящия документ не са настъпвали съществени промени във финансовата и търговската позиция на Дружеството и икономическата група на „Българо-американски инвестиционен фонд” (БАИФ), част от която е Дружеството.

В съответствие с изискванията на чл. 85, ал. 1 от ЗППЦК следва да се отбележи, че на проведеното на 14.05.2009 г. ОСА на Дружеството са приети промени в състава на СД, подробно описани в т. 9.1. от настоящия документ и т. 7.1. от Резюмето. Така също, с решение на ОСА от 14.05.2009 г., е създаден одитен комитет на Дружеството, данни за състава, на който са посочени в т. 10.1. от настоящия документ.

13. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

13.1. Акционерен капитал

Размерът на капитала на Дружеството и броя акции, включен в последния годишен финансов отчет на Дружеството са:

Размер на акционерния (основния) капитал	21 000 000 лв.
Номинална стойност на акция	10 лв.
Емитирани и изцяло изплатени акции	2 100 000 броя

Капиталът на Дружеството е изцяло внесен.

Акциите на „И Ар Джи Капитал - 3” АДСИЦ са обикновени, поименни и с право на глас.

Всички акции на емитента са от един клас и дават едни и същи права на притежателите им. Всяка акция дава право на един глас в Общото събрание на акционерите, на дивидент и ликвидационен дял.

От учредяването на Дружеството до момента няма промяна на класа акции. Дружеството не е издавало акции от различни класове, акции с привилегии и опции.

"И Ар Джи Капитал - 3" АДСИЦ не притежава собствени акции и няма дъщерни дружества.

Нито едно лице не притежава опции върху капитала на Дружеството. Няма лица, към които да е поет ангажимент за издаване на опции в тяхна полза условно или безусловно.

13.2. Учредителен договор и устав

„И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ е вписано в регистъра на търговските дружества при Софийски градски съд под парт. № 106398, том 1432, стр. 5, по ф.д. 8244/ 2006г. Дружеството е вписано в търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 175113002.

Уставът на Дружеството е приет на учредителното събрание на Дружеството от 23.06.2006 г. с последно изменение от 03.08.2007 г.

Актуалният Устав на Дружеството е публикуван на интернет страницата на Търговския регистър – www.brra.bg

Предметът на дейност на „И Ар Джи Капитал - 3” АДСИЦ е: набиране на средства чрез издаване на ценни книжа и инвестиране на набраните парични средства в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти), покупка на правото на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и/ или продажбата им, както и извършване на

**ПРОСПЕКТ ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР НА ЦЕННИ
КНИЖА - ОБЛИГАЦИИ С ЕМИТЕНТ „И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3” АДСИЦ
РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

други търговски дейности, пряко свързани с осъществяването на посочените по-горе дейности (Решение по т. 1 от Протокола от учредителното събрание на Дружеството от 23.06.2006 г. и чл. 4 от Устава).

Съгласно чл. 6, от Устава на Дружеството неговите инвестиционни цели са: осигуряване на добра възвръщаемост на капитала на своите акционери, запазване и увеличаване на стойността на акциите им чрез инвестиции в недвижими имоти, отговарящи на изискванията на закона и Устава, както и осигуряване на ликвидност за инвестицията на акционерите чрез приемане на акциите на Дружеството за търговия на регулиран пазар; дружеството инвестира в недвижими имоти, осигуряващи доход под формата на наеми или други текущи плащания и в придобиване, изграждане и/или реновиране на недвижими имоти с цел последващата им продажба или експлоатация.

14. ДОГОВОРИ ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ

„И Ар Джи Капитал - 3” АДСИЦ не е сключвало съществени договори, различни от договорите, сключени по повод обичайната му дейност, от момента на учредяването си до датата на изготвяне на този регистрационен документ.

15. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТРЕТИ ЛИЦА И ИЗЯВЛЕНИЯ НА ЕКСПЕРТИ, И ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА ВСЯКАКЪВ ИНТЕРЕС

Никой от посочените в настоящия Регистрационен документ експерти или консултанти не притежава облигации на Дружеството и няма пряк или непряк значителен икономически интерес в емитента, съответно възнаграждението им не зависи от успеха на допускането до търговия на регулиран пазар на ценни книжа, за което е изготвен този документ.

Информацията, предоставена от източници, които са трети страни, е публична и е възпроизведена точно и доколкото емитентът е осведомен и може да провери от информацията, публикувана от тези трети страни, не са били пропуснати никакви факти, които биха направили възпроизведената информация неточна и подвеждаща. Източниците на информация са посочени в съответния раздел на документа.

16. ПОКАЗВАНИ ДОКУМЕНТИ

По време на периода на валидност на Регистрационния документ, инвеститорите могат да се запознаят със следните документи (или копия от тях):

- а) съдебни решения и удостоверения за вписване на промени и обстоятелства по фирменото дело на дружеството в търговския регистър;
- б) удостоверение за актуална търговска регистрация на емитента;
- г) протокол от учредителното събрание и устав на емитента;
- д) всички доклади, писма и други документи, историческа финансова информация, оценки и отчети, подготвени от експерт по искане на емитента, част от които е включена или посочена в Регистрационния документ;
- е) историческа финансова информация на емитента за всяка от двете финансови години, предхождащи публикуването на документа за регистрация;

Показваните документи са публикувани в регистъра на Комисията за финансов надзор, в интернет страниците на <http://bull.investor.bg> и www.ergcapital-3.bg.

**ПРОСПЕКТ ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР НА ЦЕННИ
КНИЖА - ОБЛИГАЦИИ С ЕМИТЕНТ “И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3” АДСИЦ
РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

**17. ИНФОРМАЦИЯ ЗА МЯСТОТО, ВРЕМЕТО И НАЧИНА, ПО КОЙТО
МОЖЕ ДА БЪДЕ ПОЛУЧЕНА ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ,
ВКЛЮЧИТЕЛНО АДРЕС, ТЕЛЕФОН, РАБОТНО ВРЕМЕ И ЛИЦЕ ЗА
КОНТАКТИ**

Инвеститорите могат да се запознаят с Проспекта, (който се състои от Регистрационен документ, Документ за предлаганите облигации и Резюме) и приложенията към него, и да получат допълнителна информация за Дружеството и предлаганите ценни книжа всеки работен ден от 9:00 до 18:00 ч. на адреса на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3” АДСИЦ:

„И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 3” АДСИЦ
гр. София
район Оборище, ул. „Шипка” № 3
Телефон: + 359 (2) 9658 333
Факс: +359 (2) 9445 010
E-mail: ergcapital3@baefinvest.com
Лице за контакт: Анна Цанкова - Бонева

или на адреса на Инвестиционния посредник, всеки работен ден от 8:30 до 17:30 ч. :

„АСТРА ИНВЕСТМЪНТ” АД
гр. София
район Възраждане, ул. „Средна гора” № 49, ет. 5, ап. 8
Телефон: +359 (2) 80 138 50; 80 138 41
Факс: + 359 (2) 80 138 60
E-mail: d_mangarakova@astrainvestment.bg
Лице за контакт: Десислава Мангаракова – специалист „Инвестиционно банкиране”

**ПРОСПЕКТ ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР НА ЦЕННИ
КНИЖА - ОБЛИГАЦИИ С ЕМИТЕНТ "И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3" АДСИЦ
РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

**ДЕКЛАРАЦИЯ И ПОДПИС НА ЗАКОННИТЕ ПРЕДСТАВИТЕЛИ
НА ЕМИТЕНТА**

Долуподписаните лица, в качеството си на членове на Съвета на директорите на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 3” АДСИЦ с подписа си, положен на 15 април 2009 г., декларират, че доколкото им е известно, информацията в Регистрационния документ, част I от Проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа на корпоративни облигации с емитент „И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 3” АДСИЦ, е вярна и пълна и Проспектът съответства на изискванията на закона.

Даниела Ханджиева
Председател на СД

Анна Цанкова - Бонева

Йордан Чомпалов

**ДЕКЛАРАЦИЯ И ПОДПИС НА СЪСТАВИТЕЛИТЕ НА
ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ НА ЕМИТЕНТА**

Долуподписаната Емилия Карадочева, в качеството си на съставител на финансовите отчети на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3“ АДСИЦ, с подписа си декларира, че доколкото ѝ е известно, информацията във финансовите отчети на Емитента, представени в Проспекта, е вярна и пълна.

Емилия Карадочева

Съставител на финансовите отчети

**ПРОСПЕКТ ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР НА ЦЕННИ
КНИЖА - ОБЛИГАЦИИ С ЕМИТЕНТ “И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3” АДСИЦ
РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

**ИЗГОТВИЛИ ПРОСПЕКТА ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА
РЕГУЛИРАН ПАЗАР НА ЕМИСИЯ ОБЛИГАЦИИ НА „И АР ДЖИ
КАПИТАЛ – 3” АДСИЦ**

Изброените по-долу лица с полагане на подписите си, след като са положили всички разумни грижи да се уверят, че случаят е такъв, декларират, че информацията, съдържаща се в Проспекта, доколкото им е известно, отговаря на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл.

Десислава Йорданова
Изпълнителен директор
ИП „Астра Инвестмънт” АД

Десислава Мангаракова
Специалист „Инвестиционно банкиране”
ИП „Астра Инвестмънт” АД

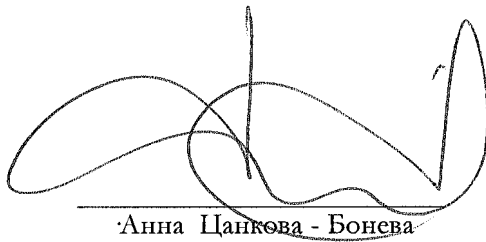
**ПРОСПЕКТ ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР НА ЦЕННИ
КНИЖА - ОБЛИГАЦИИ С ЕМИТЕНТ "И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3" АДСИЦ
РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

**ДЕКЛАРАЦИЯ И ПОДПИС НА ЗАКОННИТЕ ПРЕДСТАВИТЕЛИ
НА ЕМИТЕНТА**

Долуподписаните лица, в качеството си на членове на Съвета на директорите на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 3” АДСИЦ с подписа си, положен на 15 април 2009 г., декларират, че доколкото им е известно, информацията в Регистрационния документ, част I от Проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа на корпоративни облигации с емитент „И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 3” АДСИЦ, е вярна и пълна и Проспектът съответства на изискванията на закона.



Даниела Ханжиева
Председател на СД



Анна Цанкова - Бонева



Йордан Чомпалов

**ДЕКЛАРАЦИЯ И ПОДПИС НА СЪСТАВИТЕЛИТЕ НА
ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ НА ЕМИТЕНТА**

Долуподписаната Емилия Карадочева, в качеството си на съставител на финансовите отчети на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3“ АДСИЦ, с подписа си декларира, че доколкото ѝ е известно, информацията във финансовите отчети на Емитента, представени в Проспекта, е вярна и пълна.



Емилия Карадочева

Съставител на финансовите отчети

ПРОСПЕКТ ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР НА ЦЕННИ
КНИЖА - ОБЛИГАЦИИ С ЕМИТЕНТ "И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3" АДСИЦ
РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

ИЗГОТВИЛИ ПРОСПЕКТА ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА
РЕГУЛИРАН ПАЗАР НА ЕМИСИЯ ОБЛИГАЦИИ НА „И АР ДЖИ
КАПИТАЛ – 3” АДСИЦ

Изброените по-долу лица с полагане на подписите си, след като са положили всички разумни грижи да се уверят, че случаят е такъв, декларират, че информацията, съдържаща се в Проспекта, доколкото им е известно, отговаря на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл.



Десислава Йорданова
Изпълнителен директор
ИП „Астра Инвестмънт” АД



Десислава Мангаракова
Специалист „Инвестиционно банкиране”
ИП „Астра Инвестмънт” АД

