

---

---

# ПРОСПЕКТ ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР НА ЦЕННИ КНИЖА

## РЕЗЮМЕ НА ПРОСПЕКТА Част III от Проспекта

**ISIN КОД: BG2100004097**  
**6 514 000 евро**  
**6 514 обезпечени облигации**

---

*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 Резюмето, Регистрационния документ и с Документа за предлаганите ценни книжа преди да вземат инвестиционно решение.*

Комисията за финансов надзор е потвърдила Проспекта, включващ това Резюме, Регистрационен документ и Документ за предлаганите ценни книжа (облигации), 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 Проспекта 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 Проспекта.

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  
РЕЗЮМЕ**

---

*Проспектът за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа на 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 обобщена информация за Дружеството и предлаганите ценни книжа, подробно представена в Регистрационния документ и в Документа 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. 9 и сл. от Регистрационния документ и стр. 8 и сл. от Документа за предлаганите ценни книжа.***

*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](mailto: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](mailto: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  
РЕЗЮМЕ**

---

---

**ИЗПОЛЗВАНИ СЪКРАЩЕНИЯ**

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

---

## СЪДЪРЖАНИЕ

1. ДАННИ ЗА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ, ПРОКУРИСТИ КОНСУЛТАНТИ И ОДИТОРИ НА ЕМИТЕНТА. ЛИЦА, ОТГОВОРНИ ЗА ИЗГОТВЯНЕТО НА РЕЗЮМЕТО .....	6 -
2. ОСНОВНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ. КАПИТАЛИЗАЦИЯ И ЗАДЛЪЖНЯЛОСТ .....	7 -
2.1. Систематизирана финансова информация .....	7 -
2.2. Капитализация и задлъжнялост .....	8 -
2.2.1. Капиталова структура на Емитента .....	8 -
2.2.2. Задлъжнялост на Емитента .....	8 -
3. ОБОСНОВКА НА ПРЕДЛАГАНЕТО .....	8 -
4. РИСКОВИ ФАКТОРИ .....	9 -
4.1. Рискови фактори, характерни за облигациите, предмет на допускане до търговия на регулиран пазар .....	9 -
4.2. Рискове, свързани с дейността на Дружеството и отрасъла, в който оперира. -	9 -
4.2.1. Неблагоприятни изменения в пазарните цени .....	9 -
4.2.2. Ниска заетост на инвестиционните имоти .....	10 -
4.2.3. Зависимост на приходите от платежоспособността на наемателите ....	10 -
4.2.4. Нарастване на разходите за поддръжка на инвестиционните имоти ....	11 -
4.2.5. Загуби, непокрити от застраховките .....	11 -
4.2.6. Рискове, специфични за отрасъла, в който оперира Дружеството .....	12 -
4.3. Общи рискове .....	12 -
5. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО .....	12 -
5.1. История и развитие на Емитента .....	12 -
5.1.1. Юридическо и търговско наименование на Емитента .....	12 -
5.1.2. Място на регистрация на Емитента и неговия регистрационен номер. -	13 -
5.1.3. Дата на създаване и продължителност на дейността на Емитента .....	13 -
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. ....	13 -
5.1.5. Информация за важни събития в развитието на емитента, които в значителна степен имат отношение към оценката на платежоспособността му. -	13 -
5.2. Преглед на дейността .....	15 -
5.2.1. Инвестиционни цели и ограничения. Инвестиране на свободните средства. Придобиване на нов актив или активи .....	15 -
5.2.2. Основни дейности .....	17 -
6. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА, ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВИ- 20 -	
6.1. Обобщена финансова информация .....	20 -
6.2. Развойна дейност, патенти, лицензи и др. ....	22 -
6.3. Информация за тенденциите .....	22 -
6.3.1. Макроикономически показатели .....	22 -
6.3.2. Тенденции на пазара на недвижими имоти с търговско предназначение ...	22 -

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

---

7. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЧЛЕНОВЕТЕ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ И КОНТРОЛНИТЕ ОРГАНИ НА ЕМИТЕНТА, ВИСШИЯ РЪКОВОДЕН СЪСТАВ И СЛУЖИТЕЛИТЕ. -	23
-	-
7.1. Членове на Съвета на директорите.....	23 -
7.2. Информация за служители и висш ръководен състав .....	27 -
8. ИНФОРМАЦИЯ ЗА АКЦИОНЕРИТЕ СЪС ЗНАЧИТЕЛНО УЧАСТИЕ И ЗА СДЕЛКИТЕ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА .....	28 -
8.1. Данни за акционерите, които притежават над 5 на сто от гласовете в Общото събрание .....	28 -
8.2. Данни за лицата, упражняващи пряко или непряко контрол върху Емитента ...	28 -
9. ОСНОВНИ ПАРТНЬОРИ .....	30 -
10. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ .....	32 -
10.1. Финансов отчет и друга финансова информация .....	32 -
10.2. Съществени промени, настъпили след датата на публикуване на отчета -	32 -
11. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЦЕННИТЕ КНИЖА, КОИТО ЩЕ БЪДАТ ДОПУСКАНИ ДО ТЪРГОВИЯ .....	33 -
11.1. Вид и клас на ценните книжа.....	33 -
11.2. Номинален лихвен процент и условия, свързани с платимата лихва .....	33 -
11.3. Датата на падеж на облигациите и договорености за амортизация на главницата на заема, включително процедури за погасяване.....	34 -
11.4. Метод, по който се изчислява доходността от облигациите.....	35 -
11.5. Обезпечение на облигационния заем и ангажименти на емитента към облигационерите .....	36 -
12. ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ И ОРГАНИЗАЦИЯ НА ТЪРГОВИЯТА .....	37 -
12.1. Причини за допускане до регулиран пазар на ценни книжа на настоящата емисия и използване на набрания капитал .....	37 -
12.2. Данни за публичното предлагане и допускането до търговия, условия и срок -	38 -
12.3. План за разпределение на ценните книжа .....	39 -
12.4. Приемане за търговия на регулиран пазар.....	39 -
12.5. Притежатели на ценни книжа – продавачи при публично предлагане.....	39 -
12.6. Разходи по публичното предлагане и допускането до търговия на регулиран пазар -	39 -
13. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ.....	40 -
13.1. Данни за акционерния капитал .....	40 -
13.2. Кратка информация за Устава и Учредителния акт .....	41 -
14. ИНФОРМАЦИЯ ЗА МЯСТОТО, ВРЕМЕТО И НАЧИНА, ПО КОЙТО МОЖЕ ДА БЪДЕ ПОЛУЧЕНА ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ, ВКЛЮЧИТЕЛНО АДРЕС, ТЕЛЕФОН, РАБОТНО ВРЕМЕ И ЛИЦЕ НА КОНТАКТ.....	42 -

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

---

**1. ДАННИ ЗА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ, ПРОКУРИСТИ  
КОНСУЛТАНТИ И ОДИТОРИ НА ЕМИТЕНТА. ЛИЦА, ОТГОВОРНИ ЗА  
ИЗГОТВЯНЕТО НА РЕЗЮМЕТО**

„И Ар Джи Капитал - 3” АДСИЦ („Дружеството”) е акционерно дружество със специална инвестиционна цел за секюритизиране на недвижими имоти, по смисъла на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. Дружеството функционира като своеобразна колективна инвестиционна схема за инвестиране в недвижими имоти. “Секюритизацията на недвижими имоти” означава, че Дружеството закупува недвижими имоти с паричните средства, които е набрало от инвеститори чрез издаване на ценни книжа /акции, облигации/.

---

**СЪВЕТ НА ДИРЕКТОРИТЕ**

Даниела Атанасова Ханджиева

Председател на Съвета на директорите;

Анна Петрова Цанкова-Бонева

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 Кепитъл 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

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

---

---

**СЪСТАВИТЕЛ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ**

Емилия Костадинова Карадочева

гр. София, ул. „Шипка” № 3

**ОДИТОР**

„Делойт Одит” ООД

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

---

---

**Лица, отговорни за изготвянето на настоящия документ.**

Отговорни за изготвянето на Документа за ценните книжа са:

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

Изброените 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 Резюмето, 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, за вреди, причинени от одитираните от него финансови отчети.

## **2. ОСНОВНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ. КАПИТАЛИЗАЦИЯ И ЗАДЪЛЖНЯЛОСТ**

### **2.1. Систематизирана 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 предходен период в годишния отчет за 2007 г.

в хил. лв.	Декември 2006	Декември 2007	Декември 2008
<b>Общо приходи</b>	<b>78</b>	<b>6 543</b>	<b>106</b>
<b>Загуба/ печалба за годината</b>	<b>-122</b>	<b>490</b>	<b>-1 573</b>
<b>Активи</b>	<b>19 602</b>	<b>40 119</b>	<b>53 340</b>
Дълготрайни активи	12 545	37 750	50 007
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
<b>Собствен капитал</b>	<b>13 878</b>	<b>29 978</b>	<b>28 405</b>
Дългосрочни задължения	0	2 920	11 285
Краткосрочни задължения	5 724	7 221	13 650

---

---

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

**2.2. Капитализация и задължняост**

**2.2.1. Капиталова структура на Емитента**

**КАПИТАЛОВА СТРУКТУРА НА ЕМИТЕНТА**

	2006 /ХИЛ. ЛВ./	2007 /ХИЛ. ЛВ./	2008 /ХИЛ. ЛВ./
Общо текущи активи	7 057	2 369	3 333
Общо текущи пасиви	5 724	7 221	13 650
Нетен оборотен капитал	1 333	-4 852	-10 317
Общо активи	19 602	40 119	53 340
Собствен капитал (СК)	13 878	29 978	28 405
Общо пасиви	5 724	10 141	24 935
Дългосрочни задължения (ДЗ)	0	2 920	11 285
ДЗ/СК	0.00%	9.74%	39.73%
Общо пасиви/ Общо активи	29.20%	25.28%	46.75%

Източник: Одитирани годишни финансови отчети за 2007 г. и 2008 г.

**2.2.2. Задължняост на Емитента**

	2006 /ХИЛ. ЛВ./	2007 /ХИЛ. ЛВ./	2008 /ХИЛ. ЛВ./
<b>Дългосрочни задължения</b>			
Банкови заеми	-	2 920	11 285
Общо дългосрочни задължения	-	2 920	11 285
<b>Краткосрочни задължения*</b>			
Банкови заеми	-	6 833	12 515
Към свързани предприятия	5 522	-	285
Други краткосрочни задължения	202	388	850
<b>Общо краткосрочни задължения</b>	<b>5 724</b>	<b>7 221</b>	<b>13 650</b>
<b>Общо задължения</b>	<b>5 724</b>	<b>10 141</b>	<b>24 935</b>

Източник: Одитирани годишни финансови отчети за 2007 г. и 2008 г.

\* Включва частта от получените дългосрочни заеми от финансови институции, която е дължима в рамките на 1 година

Показател/ Описание	2006	2007	2008
Коефициент на финансова автономност (СК/ Общо задължения)	2.42	2.96	1.14
Коефициент на задължняост (Общо задължения/СК)	0.41	0.34	0.88

**3. ОБОСНОВКА НА ПРЕДЛАГАНЕТО**

Настоящият Проспект е изготвен с цел допускане на ценните книжа до търговия на Неофициален пазар на облигации на “Българска Фондова Борса – София” АД (след издаване на потвърждение на Проспекта от Комисията за финансов надзор). Целта на Дружеството е повишаване на ликвидността на облигациите и осигуряване на достъп до тях на по-широк кръг инвеститори.

Основната част от средствата от настоящата емисия са използвани за погасяване на банков кредит на “И Ар Джи Капитал - 3” АДСИЦ, предоставен от Райфайзенбанк (България) ЕАД, съгласно



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

---

Договор за банков кредит от 20 април 2007 г. и Анекс към него от 25 февруари 2008 г., за сумата от 5 млн. евро за финансиране поукпката на имотите по проект „София Ринг”, с остатък за плащане по главницата в размер на 5,0 млн. евро.

Остатъкът след плащанията по предходния параграф Дружеството може да използва без ограничения за инвестиционни цели и оборотни средства.

Първичното предлагане на облигации се извърши в периода 4 март 2009 г. – 11 март 2009 г. при условията на частно предлагане до ограничен брой лица (не повече от 100 лица). Заемът бе сключен на 12 март 2009 г.

#### **4. РИСКОВИ ФАКТОРИ**

##### **4.1. Рискови фактори, характерни за облигациите, предмет на допускане до търговия на регулиран пазар**

Освен рисковете, свързани с дейността на Емитента, описани в Регистрационния документ, всеки инвеститор следва да бъде информиран за характера и специфичните рискове, на които е изложен, в качеството си на инвеститор в корпоративни облигации от настоящата емисия.

- Лихвен или ценови риск
- Риск от предсрочно погасяване на задълженията по облигационния заем по инициатива на емитента
- Реинвестиционен риск
- Ликвиден риск
- Валутен риск
- Рискове, свързани със задължението на Дружеството да плаща фиксирана лихва по емитирания от него облигационен заем
- Риск, свързан с промяна в курса на валутата, в която е деноминиран облигационния заем
- Риск от забава на лихвени и главнични плащания

По-подробно описание на всеки от рисковите фактори е на разположение в т. 2 *Рискови фактори* от Документа за ценните книжа.

##### **4.2. Рискове, свързани с дейността на Дружеството и отрасъла, в който оперира**

###### **4.2.1. 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, 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

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

---

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.

***4.2.2. 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. Така влиянието на този рисков фактор значително се ограничава.

***4.2.3. 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;

**ПРОСПЕКТ ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР НА ЦЕННИ КНИЖА –  
ОБЛИГАЦИИ С ЕМИТЕНТ “И АР ДЖИ КАПИТАЛ - З”АДСИЦ  
РЕЗЮМЕ**

---

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.

**4.2.4. 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.

**4.2.5. 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.

**4.2.6. 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 да поддържа положителна разлика между входящите парични потоци, включително налични парични средства и неизползвани средства по финансирания, и изходящите парични потоци за период от два месеца напред. По този начин Дружеството разполага с достатъчно време, за да финансира евентуален недостиг на средства.

**4.2.7. 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.

**4.2.8. Кредитен риск**

Кредитен риск е рискът от загуба поради неплащане на задължения. В частност, Дружеството е изложено на 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. 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).

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

---

**4.2.9. 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.

**4.2.10. Рискове, специфични за отрасъла, в който оперира Дружеството**

- Увеличение на предлагането на търговски площи при липса на ръст в търсенето на такива площи;
- Увеличение на лихвените равнища;
- Увеличение на разходите за строителство и ремонт;
- Свиване на потребителското търсене в икономиката;
- Намаляване на потока на финансиране на българската икономика от чужбина;
- Промени в регулациите, които да оскъпят прехвърлянето, изграждането и експлоатацията на недвижими имоти;
- Рискове, свързани с евентуална ипотечна криза;

Подробно описание на секторните рискови фактори е на разположение в т. 4.2. Специфични рискове, свързани със сектора, в който дружеството развива дейност (Секторни рискове) от Регистрационния документ.

**4.3. Общи рискове**

- Неблагоприятни промени в данъчните и други закони;
- Риск от забавен икономически растеж;
- Кредитен риск;
- Валутен риск;
- Инфлационен риск;

Общите рискове, които могат да имат отражение върху дейността на Дружеството и методите за тяхното управление са подробно описани в т. 4.3. Общи (системни) рискове от Регистрационния документ.

**5. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО**

**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.

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

---

**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.

**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.**

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](mailto: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 /четириннадесет 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 /четириннадесет 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.



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

---

*Заеми, отпуснати на Емитента към датата на Проспекта:*

- **Заем № 1:** На 20 април 2007 г. (впоследствие предеговорен) 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 2008 г. 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 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 2010г. 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 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 договора за банков кредит с „Българо-американска кредитна банка” АД, 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:

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

БАНКОВИ ЗАЕМИ / в хиля. лв./	2009	2010	2011	2012	след 2012	Общо
Райфайзенбанк (България) ЕАД - Заем № 1	9 768	-	-	-	-	<b>9 768</b>
Райфайзенбанк (България) ЕАД - Заем № 2	2 356	-	-	-	-	<b>2 356</b>
Райфайзенбанк (България) ЕАД - Заем № 3	391	687	687	687	9 224	<b>11 676</b>
	<b>12 515</b>	<b>687</b>	<b>687</b>	<b>687</b>	<b>9 224</b>	<b>23 800</b>

- **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.

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 платежоспособност.

## **5.2. Преглед на дейността**

### **5.2.1. *Инвестиционни цели и ограничения. Инвестиране на свободните средства. Придобиване на нов актив или активи***

#### **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 подробно описаните в т. 6.2.1 от Регистрационния 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 от Регистрационния документ, 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 години<sup>1</sup>, 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 по-горе в т. 4.1.5 от настоящия документ.

#### **Максимален размер на външното финансиране спрямо стойността на собствения капитал:**

<sup>1</sup> 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  
РЕЗЮМЕ**

---

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

**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;
- 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;

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



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

---

и с друго функционално предназначение), и части от сгради, както и земеделски земи и ограничени вещни права върху 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.

#### **5.2.2. Основни дейности**

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.

„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.

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.

Петте недвижими имота, описани подробно в т. 6.2 Основни дейности от Регистрационния документ, 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%.

#### **Описание на недвижимите имоти**

##### **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.

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

---

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 урегулирания 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 урегулирания поземлен имот, а на 21 август 2006г. – сградите. Дружеството подготви имота за строителство и раздели урегулирания поземлен имот на два самостоятелни урегулирани 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 урегулиран 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 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 система през бул. Патриарх Евтимий;

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. от Регистрационния документ*).

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

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.

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

---

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. „Годор 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 и 1.2 за всеки от урегулираните поземлени имоти, което позволява изграждане на сгради с обща разгърната 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.

**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.

**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 дялово финансиране на стойност над 200

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

милиона евро от 1992 г. насам. Някои 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. от Регистрационния документ, са с ключово местоположение на централни пътни артерии – бул. „Сливница” - Варна, бул. „Св. Патриарх Евтимий” - Стара Загора, бул. „Годор 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.

## **6. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА, ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВИ**

### **6.1. Обобщена 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 Проспекта и са неразделна част от него. Представените данни за 2006 г. са на база информацията за преходен период в годишния отчет за 2007 г.

ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ /в хил. лв./ *	Декември 2006	Декември 2007	Декември 2008
<b>ПРИХОДИ</b>			
Продажби на инвестиции в недвижими имоти	-	6 376	9
Себестойност на продажбите	-	-4 328	-1
	-	<b>2 048</b>	<b>8</b>
Приходи от наем	-	-	50
Преки разходи за инвестиционни имоти и амортизация	-	-	-2
			<b>48</b>
Приходи от лихви	78	167	47
<b>Нетни приходи</b>	<b>78</b>	<b>2 215</b>	<b>103</b>
<b>РАЗХОДИ</b>			
Оперативни разходи	-43	-914	-667
професионални услуги	-36	-908	-659
общ и административни разходи	-7	-6	-8
Разходи за лихви	-157	-811	-1 009
<b>Общо разходи</b>	<b>-200</b>	<b>-1 725</b>	<b>-1 676</b>
<b>Печалба (загуба) за годината</b>	<b>-122</b>	<b>490</b>	<b>-1 573</b>
<b>Доходи (загуба) на акция - основни и с намалена стойност</b>	<b>-0.09</b>	<b>0.29</b>	<b>-0.75</b>

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

**ПРОСПЕКТ ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР НА ЦЕННИ КНИЖА –  
ОБЛИГАЦИИ С ЕМИТЕНТ “И АР ДЖИ КАПИТАЛ - З”АДСИЦ  
РЕЗЮМЕ**

БАЛАНС /хиЛ.ЛВ./	Декември 2006	Декември 2007	Декември 2008
<b>АКТИВИ</b>			
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
<b>Общо активи</b>	<b>19 602</b>	<b>40 119</b>	<b>53 340</b>
<b>ПАСИВИ</b>			
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
<b>Общо пасиви</b>	<b>5 724</b>	<b>10 141</b>	<b>24 935</b>
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>			
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
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>13 878</b>	<b>29 978</b>	<b>28 405</b>
<b>ОБЩО ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>	<b>19 602</b>	<b>40 119</b>	<b>53 340</b>

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИЯ ПОТОК /хиЛ. ЛВ./	Декември 2006	Декември 2007	Декември 2008
<b>ПП от оперативна дейност</b>			
<b>Печалба / Загуба за годината</b>	<b>-122</b>	<b>490</b>	<b>-1 573</b>
<b>Корекции с цел приравняване на (загубата) печалбата за годината към НПП от оперативна дейност</b>			
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
<b>НПП от оперативна дейност</b>	<b>-7 138</b>	<b>-30 209</b>	<b>-15 881</b>
<b>ПП от финансова дейност</b>			
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
<b>НПП от финансова дейност</b>	<b>14 000</b>	<b>25 694</b>	<b>13 716</b>
<b>Нетно намаление на паричните средства и паричните еквиваленти</b>	<b>6862</b>	<b>-4 515</b>	<b>-2 165</b>
Парични средства и парични еквиваленти в началото на годината	-	6 862	2 347
<b>Парични средства и парични еквиваленти в края на годината</b>	<b>6 862</b>	<b>2 347</b>	<b>182</b>
<b>Допълнителна информация за ПП</b>			
Платена лихва		491	709

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

**6.2. Развойна дейност, патенти, лицензи и др.**

„И Ар Джи Капитал - 3” АДСИЦ не е извършвало развойна дейност до момента. Дружеството притежава лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел.

**6.3. Информация за тенденциите**

**6.3.1. 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.

**6.3.2. 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



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

---

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 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.

## **7. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЧЛЕНОВЕТЕ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ И КОНТРОЛНИТЕ ОРГАНИ НА ЕМИТЕНТА, ВИСШИЯ РЪКОВОДЕН СЪСТАВ И СЛУЖИТЕЛИТЕ**

### **7.1. Членове на Съвета 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 настоящия документ СД на Дружеството 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

---

<b>Образование</b>	Висше, Магистър по бизнес администрация (МВА)
<b>Квалификация:</b>	
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”
<b>Относим професионален опит:</b>	
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

---

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

---

- Участия в управителен или контролен орган, като прокурисит 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 секторизация на вземания).

- 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:

---

<b>Образование</b>	Висше, Юридическо
<b>Квалификация:</b>	
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”
<b>Относим професионален опит:</b>	
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:



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

---

- 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.

**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

---

<b>Образование</b>	Висше, магистър
<b>Квалификация:</b>	
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
<b>Относим професионален опит:</b>	
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

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

---

длъжности в ръководството или изпълняването на дейността на някой емитент през последните 5 г.

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:

---

<b>Образование</b>	Висше, Юридическо
<b>Квалификация:</b>	
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
<b>Правоспособност</b>	Адвокат при САК, България Адвокат в Щата Ню Йорк
<b>Относим професионален опит:</b>	
2007	Адвокатско дружество „Тодоров и партньори” – управител
2001	Адвокат при САК
2000 (Януари – Юни)	Адвокатско бюро Комитов и Цеков – консултант
1999 – 2001	Софийски градски съд - стажант
1997 – 1999	151 СОУПИ, Юридически департамент – лектор по международно право и право на ЕС

---

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

- През последните 5 години г-н Тодоров 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 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.

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:

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 %

Членовете на СД, заявяват, че няма потенциален конфликт на интереси между задълженията им в управителния орган на Дружеството и техния личен интерес или други задължения.

## **7.2. Информация за служители и висш ръководен състав**

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:**

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

---

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

## **8. ИНФОРМАЦИЯ ЗА АКЦИОНЕРИТЕ СЪС ЗНАЧИТЕЛНО УЧАСТИЕ И ЗА СДЕЛКИТЕ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА**

### **8.1. Данни за акционерите, които притежават над 5 на сто от гласовете в Общото събрание**

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, 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.

### **8.2. Данни за лицата, упражняващи пряко или непряко контрол върху Емитента**

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.

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

---

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.

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 събранията 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 6. 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 консултант/ите по инвестиционната и финансовата дейност; се изисква мнозинство от 3/4 (три четвърти) от представените на събранията 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

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

---

Съвета на директорите да действа или да се въздържа от действие не в интерес на Дружеството, отговаря солидарно за причинените на Дружеството вреди.

## **9. ОСНОВНИ ПАРТНЬОРИ**

Характерно за секюритизация на недвижими имоти посредством дружествата със специална инвестиционна цел е разделението на функциите между специализирани институции, а именно:

- **Дружеството със специална инвестиционна цел** използва набраните чрез издаването на ценни книжа парични средства за придобиване на недвижими имоти.
- **Банката депозитар** съхранява паричните средства на „И Ар Джи Капитал - 3” АДСИЦ и придобитите с временно свободните му средства ценни книжа, извършва всички плащания на Дружеството и има определени контролни функции върху неговите операции.
- Дейността на Емитента, съгласно ЗДСИЦ, се осъществява от външни специализирани търговски дружества (**обслужващи дружества**), а не от собствен персонал. В съответствие с изискванията на чл. 116г от ЗППЦК, единственият служител назначен на трудов договор е Директорът за връзка с инвеститорите.
- Законът задължава Дружеството да възложи на външни независими експерти (**оценители**) оценяването на секюритизирани недвижими имоти преди тяхното придобиване и в края на всяка финансова година, както и при настъпване на определена промяна на индексите на недвижимите имоти и на инфлацията в страната
- Годишните финансови отчети на Дружеството следва да бъдат одитирани от регистриран **одитор**, както на всяко акционерно дружество.

С оглед на гореописаното, „И Ар Джи Капитал - 3” АДСИЦ е установило трайни отношения със следните лица:

### **Банка – 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

“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.

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

### **Обслужващо дружество:**

Наименование:	„Сердика Кепитъл Адвайзърс” (SERDIKA CAPITAL ADVISORS LLC)
Седалище и адрес на управление:	гр. Чикаго, щат Илинойс, САЩ, 333 "Уест Уекър



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

---

	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

**Оценители на недвижимите имоти:**

**„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 No 5918 за оценка на недвижими имоти, машини и съоръжения и цели предприятия.

**„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.No 76834, том. 905, стр. 158, по ф.д.5968/2003 год.. ЕИК: 131104254.

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

**„Райфайзен Сървисис” ЕАД** е със седалище: БЪЛГАРИЯ, гр. София, област: София (столица), пощ. код:1504, ул. „Н. В. Гогол” No18-20. Дружеството е вписано в търговския регистър на Софийски градски съд по ф.д. 4222/2001, ЕИК: 131566823.

**Съставител на финансовите отчети** на Дружеството е **Емилия Костадинова Карадочева** счетоводител, който отговаря на изискванията на Закона за счетоводството.

**Одитор** на Дружеството по време на периода, обхващащ историческата финансова информация и към настоящия момент е **„Делойт Одит” ООД** (Deloitte Audit OOD) със седалище и адрес на управление: град София, бул. „Александър Стамболийски” No 103. От датата на учредяване на емитента до настоящия момент одиторът не е бил заменян. „Делойт Одит” ООД е член на ИДЕС - Институт на дипломираните експерт счетоводители.

**Инвестиционен посредник-поемател**, обслужващ първоначалното увеличение на капитала е **„Българо-американска кредитна банка” АД (БАКБ АД)** със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Кракра” No 16.

**Инвестиционният посредник**, пласирал настоящата емисия дългови ценни книжа при условията на първично частно предлагане по реда на чл. 205, ал. 2 от ТЗ съгласно Договор за пласиране с емитента от 11.02.2009 г. и изготвил настоящия Проспект е:

**„Астра Инвестмънт” АД** – седалище и адрес на управление: гр. София, р-н Възраждане, ул. „Средна гора” No 49, ет. 5, ап. 8

## **10. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ**

### **10.1. Финансов отчет и друга 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 Бора и са публикувани в следните интернет страници: <http://bull.investor.bg>, [www.ergcapital-3.bg](http://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

### **10.2. Съществени промени, настъпили след датата на публикуване на отчета**

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

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.

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. по-горе) до края на третото тримесечие на 2009 г.

За изграждането на Проект „Загора” Дружеството има договорен кредит от Райфайзенбанк (България) ЕАД, описан подробно по-горе в т. 4.1.5 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.

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 Регистрационния документ и т. 7.1. от настоящия документ. 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 Регистрационния документ.



## **11. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЦЕННИТЕ КНИЖА, КОИТО ЩЕ БЪДАТ ДОПУСКАНИ ДО ТЪРГОВИЯ**

На 10.02.2009 г. Съветът на директорите на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3”АДСИЦ (Емитента), на основание чл. 204, ал. 3 от Търговския закон, прие решение за издаване на първа по ред емисия корпоративни облигации (Протокол от Решение на Съвета на директорите на „И Ар Джи Капитал - 3” АДСИЦ от 10.02.2009 г., Приложение № 1), при спазване на всички приложими законови и подзаконовни разпоредби, при условия и срокове, описани в настоящия Проспект. Съгласно т. 1 от Решението след приключване на първичното предлагане емисията корпоративни облигации ще бъде заявена за вписване във водения от Комисията за финансов надзор (КФН) регистър по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН с цел същата емисия корпоративни облигации да бъде допусната до търговия на „Българска Фондова Борса – София” АД – „Неофициален пазар на облигации”.

### **11.1. Вид и клас на ценните книжа**

Предмет на искането за допускане до търговия на регулиран пазар са 6 514 (шест хиляди петстотин и четиринадесет) обикновени, безналични, поименни, регистрирани по сметки в ЦД, лихвоносни, обезпечени облигации, с номинална и емисионна стойност 1 000 (хиляда) евро всяка, с падеж 36 месеца от датата на издаване и с периодичност на лихвените плащания на всеки три месеца от датата на сключване на облигационния заем.

Облигациите от настоящата емисия са от един клас и дават еднакви права на своите притежатели.

Единният идентификационен номер (ISIN код) на емисията облигации, присвоен в регистъра на ЦД е BG2100004097.

### **11.2. Номинален лихвен процент и условия, свързани с платимата лихва**

#### **11.2.1. Размер на номиналния лихвен процент по облигационната емисия**

Лихвеният процент по настоящата емисия е фиксиран и е в размер на 10 % (десет на сто).

#### **11.2.2. Лихвени плащания. Периодичност и начин на изчисляване**

Облигационният заем е за срок от 36 (тридесет и шест) месеца с тримесечни купонни плащания, изчислени на базата на проста лихва за отделните тримесечни периоди върху номиналната стойност на всяка облигация.

Изчисляването на доходността от лихвата за всеки от тримесечните периоди става на базата на следната формула за пресмятането на лихва по лихвена конвенция ACTUAL/ ACTUAL - Реален брой дни в период/ Реален брой дни в годината:

$$CPN = N * c * (P / \text{Реален брой дни в годината}),$$

където:

**CPN** - сума на шестмесечния купонен доход от една облигация

**N** - номинална стойност на една облигация

**c** - определения лихвен процент годишно (10 %)

**P** – период, равен на реалния брой дни между падежа на предходно купонно плащане до падежа, на която е дължимо следващо купонно плащане

Първото лихвено плащане е дължимо след 3 (три) месеца от датата на сключване на облигационния заем. Следващите лихвени плащания ще се извършват при изтичане на 3 (три) месеца от предходното. В случай, че падежът на лихвеното плащане съвпадне с неработен ден, плащането се извършва на първия следващ работен ден. *Погасителният план в долната таблица е направен при предположението, че Дружеството не ползва възможността за предсрочно погасяване на главницата съгласно т. 4.8.3. от Регистрационния документ*

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

Дата на издаване на емисията	Дата на падеж на емисията	Дата на лихвено плащане	Брой дни в лихвен период	Брой дни в годината	Лихвен процент	Дължимата главница (в евро)	Дължимата лихва (в евро)	Обща дължима сума (в евро)
12 Март 2009 г.	12 Март 2012 г.	12 Юни 2009 г.	92	365	10.00%		164 188.49	164 188.49
		12 Септември 2009 г.	92	365	10.00%		164 188.49	164 188.49
		12 Декември 2009 г.	91	365	10.00%		162 403.84	162 403.84
		12 Март 2010 г.	90	365	10.00%		160 619.18	160 619.18
		12 Юни 2010 г.	92	365	10.00%		164 188.49	164 188.49
		12 Септември 2010 г.	92	365	10.00%		164 188.49	164 188.49
		12 Декември 2010 г.	91	365	10.00%		162 403.84	162 403.84
		12 Март 2011 г.	90	365	10.00%		160 619.18	160 619.18
		12 Юни 2011 г.	92	365	10.00%		164 188.49	164 188.49
		12 Септември 2011 г.	92	365	10.00%		164 188.49	164 188.49
		12 Декември 2011 г.	91	365	10.00%		162 403.84	162 403.84
		12 Март 2012 г.	91	366	10.00%	6 514 000	161 960.11	6 675 960.11
			<b>1096</b>			<b>6 514 000</b>	<b>1 955 540.93</b>	<b>8 469 540.93</b>

В случай на предсрочно погасяване на част или на цялата главница съгласно точка 4.8.3. от Регистрaционния документ, плащанията по главницата по облигационния заем се извършват пропорционално между всички облигации. Плащанията по главницата на облигационния заем се дължат на датата на падежа на купонното плащане, следващо датата на решение на Съвета на директорите на емитента за предсрочно погасяване, освен ако не е посочено друго в решението на Съвета на директорите. В случай, че датата на плащане съвпадне с неработен ден, плащането се извършва на първия следващ работен ден.

В случай, че на датата, на която емитентът дължи плащане на лихва или главница по настоящия облигационен заем, емитентът не плати изцяло или частично дължимата сума, то Дружеството дължи законната лихва за забава на годишна база върху просрочената сума по облигационния заем (лихва или главница). Лихвата за забава се начислява от датата, на която дължимото плащане не е платено изцяло до датата, на която всички дължими плащания по облигационния заем са изцяло платени на облигационерите. Лихвата за забава се плаща заедно с изплащането на съответните просрочени купонни или главнични плащания.

### **11.3. Датата на падеж на облигациите и договорености за амортизация на главницата на заема, включително процедури за погасяване**

#### **11.3.1. Срок на заема. Дата на падежа на заема**

Облигационният заем е за срок от 36 (тридесет и шест) месеца, считано от датата на регистрация на емисията в ЦД. Датата на падежа на облигационния заем е 36 (тридесет и шест) месеца след датата на издаване на настоящата емисия облигации.

#### **11.3.2. Схема за погасяване на облигационния заем**

Главницата по облигационния заем ще бъде погасена еднократно, на падежа на емисията или на определената дата и ред съгласно т. 4.8.3. Условия и ред за предварително изплащане на част или на целия заем по инициатива на емитента от Регистрaционния документ.

#### **11.3.3. Предварително изплащане на част или на целия заем по инициатива на емитента**

Емитентът извършва предсрочно изплащане на част (не по-малко от 25% (двадесет и пет на сто) от общата номинална стойност на емисията) или на цялата главница по облигационния заем при посочените в 4.8.3. Условия и ред за предварително изплащане на част или на целия заем по инициатива на емитента от Регистрaционния документ условия и ред.

Предплащането по главницата по облигационния заем се извършва пропорционално между всички облигации.

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

---

При предсрочно изплащане на част (не по-малко от 25% (двадесет и пет на сто)) или пълния размер на главницата по облигационния заем по описаните тук ред и условия, Емитентът дължи на облигационерите такса за предсрочно погасяване в размер на 2% (две на сто) от размера на предсрочно изплатената сума по главницата на облигационния заем.

Таксата за предплащане се изчислява само върху размера на предсрочно изплатената главница (не и върху размера на лихвите) и се изплаща от Емитента на облигационерите едновременно с изплащането на сумите по предплащането.

Емитентът уведомява ЦД, КФН и обществеността за всяко извършено от него предсрочно изплащане по главницата на облигационния заем. Уведомлението се изпраща до края на работния ден следващ деня, в който Емитентът е извършил предсрочното изплащане по главницата и съдържа: 1) размера на извършеното от Емитента предплащане, 2) размера на дължимата от Емитента на облигационерите такса за предсрочно изплащане на главницата.

#### **11.4. Метод, по който се изчислява доходността от облигациите**

Доходът от корпоративните облигации от настоящата емисия може да се изчисли по формулата за т.нар. „доходност до падежа“. Доходността до падежа е лихвеният процент, който изравнява нетната настояща стойност на паричните потоци от облигациите с бъдещата им стойност. Както е видно от формулата, доходността до падежа е в пряка зависимост с цената на ценните книжа.

$$\text{Цена на облигация} = \sum \frac{CPN_1}{(1+i)^1} + \frac{CPN_2}{(1+i)^2} + \dots + \frac{CPN_n + N}{(1+i)^n}, \text{ където}$$

*CPN* – 3-месечното купонно плащане

*i* – доходност в %

*n* – поредност на купонното плащане

*N* – номиналната стойност на облигацията

Като,

$$CPN = (10\%) \times N \times \frac{P}{\text{Реален брой дни в годината}}, \text{ където}$$

*N* – номинал на ценните книжа

*P* – период равен на реалния брой дни между датата на предходно купонно плащане до датата, на която е дължимо следващо купонно плащане

Горната формула предполага, че всички парични потоци, генерирани от облигациите ще бъдат реинвестирани при един и същи лихвен процент.

Реализираният доход от инвестиции в облигации от настоящата емисия е зависим от периода на държане. При евентуална продажба на цена, по-висока от цената на първоначална покупка, реализираната доходност ще е по-висока от доходността до падежа и обратното.

При изчисляване цената на облигациите от настоящата емисия по горната формула следва да се има предвид възможността за предсрочно погасяване по главницата. Предсрочното погасяване на главницата по инициатива на емитента става съгласно решение на Съвета на директорите на Дружеството по реда и условията на т. 4.8.3. Условия и ред за предварително изплащане на част или на целия заем по инициатива на емитента от настоящия документ.

**Еквивалентният ефективен годишен лихвен процент** се изчислява по следната формула и е 10,38%, при стойност на купона от 10% на годишна база:

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

---

$$ГЛП = \left( 1 + \frac{ЛП}{n} \right)^n - 1, \text{ където } n \text{ е броят лихвени плащания годишно.}$$

**11.5. Обезпечение на облигационния заем и ангажименти на емитента към облигационерите**

Като обезпечение на вземането по главницата на облигационния заем, която е в размер на 6 514 000 (шест милиона петстотин и четиринадесет хиляди) евро, както и на вземанията за всички дължими върху тази главница лихви и разноски и всички вземания на банката-довереник, „И Ар Джи Капитал - 3” АДСИЦ учредява в полза на банка - довереник на облигационерите от емисията:

1) Първи по ред договорни ипотекки върху следните свои собствени недвижими имоти: (наричани за краткост „Основно покритие”):

А) Урегулиран поземлен имот I-285065 (първи, отреден за имот с планоснимачен номер двеста осемдесет и пет хиляди и шестдесет и пет), находящ се в квартал 1 (едно), местност „Челопечене – Голямата локва” по плана на гр. София, с площ от 37 543 (тридесет и седем хиляди петстотин четиридесет и три) кв. м. по нотариален акт, при граници по скица: имот № 285014, имот № 285013, полски път, новопроектирана улица, имот № 285019 и полски път.

Описанието на имота е съгласно Нотариален акт за продажба на недвижими имоти № 55, том II, рег. № 1284, дело № 255 от 2007 г. на нотариус Слава Пилякова;

Б) Урегулиран поземлен имот II -285070 (втори, отреден за имот с планоснимачен номер двеста осемдесет и пет хиляди и седемдесет), находящ се в квартал 1 (едно), местност „Челопечене – Голямата локва” по плана на гр. София, с площ от 93 741 (деветдесет и три хиляди седемстотин четиридесет и един) кв. м. по нотариален акт, при граници по скица: от две страни новопроектирани улици, поземлен имот № 285037, поземлен имот № 285045, улица, УПИ III - 285054 и новопроектирана улица;

Описанието на имота е съгласно Нотариален акт за продажба на недвижими имоти № 55, том II, рег. № 1284, дело № 255 от 2007 г. на нотариус Слава Пилякова;

2) Първи по ред особен залог на всички свои настоящи и бъдещи вземания на парични средства по разплащателна сметка в евро, в която ще постъпват средства от евентуална продажба на гореописаните имоти или обособени части от тях, като тези средства ще бъдат блокирани по тази сметка (наричан за краткост „Заместващо покритие”). Емитентът открива разплащателна сметка по предходното изречение в “Обединена българска банка” АД, IBAN: BG62UBBS80021431810710, BIC: UBBSBGSF.

При евентуална продажба на описаните в т. 1) имоти или обособени части от тях, средствата по продажбата първоначално ще постъпят в сметка със специален режим и предназначение (ESCROW ACCOUNT) в „Обединена българска банка” АД. Средствата от продажбата ще останат по посочената сметка докато бъде подадена молба-съгласие от страна на банката-довереник за заличаване на учреденото в нейна полза обезпечение – първа по ред ипотека върху недвижимия имот, предмет на продажбата. При подаване на молбата-съгласие за заличаване, цялата или съответна част от сумата от продажбата ще бъде преведена от Сметката със специален режим и предназначение по сметката по т. 2), така че да бъдат спазени нивата на обезпечението.

Към датата на учредяване на обезпечението сумата, за която се учредява договорната ипотека върху описаните по-горе недвижими имоти, е в размер на 262% от номиналната стойност на издадената от Дружеството емисия облигации от 6 514 000 (шест милиона петстотин и четиринадесет хиляди) евро.

Емитентът се задължава във всеки момент, за срока на емисията да поддържа обезпечение, като сбор от обезпеченията по т. 1) и т. 2), не по-малко от 150% (ниво на обезпечение) от размера на

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

облигационната емисия. В случай на продажба на имотите по т. 1), паричните средства по Заместващото покритие следва за срока на емисията да са не по-малко от 110% (сто и десет процента) от размера на облигационната емисия (ниво на обезпечение). Така определените стойности на покритие се определят за целите на изчисление на коефициента на покритие на обезпечението по облигационния заем, като същото ще се определя като съотношение между стойността на обезпечението към даден момент и непогасената стойност на главницата към същата дата. Посочените нива се считат за минимална стойност на обезпечението.

При промяна на стойността на имотите по т. 1), служещи за обезпечение, която води до намаляване на нивото на обезпечение под нивата, посочени в предния параграф, Емитентът се задължава да уведоми незабавно банката-довереник и да допълни обезпечението с друго имущество и/ или друг недвижим имот или да го замени с друг недвижим имот на същата или по-голяма стойност. Договорните ипотечи по т. 1) могат да бъдат заменени или допълвани с други договорни ипотечи върху други имоти, предложени от Емитента, след одобрение на предложените имоти от Общото събрание на облигационерите по емисията облигации, взето с мнозинство от  $\frac{3}{4}$  от всички издадени облигации, извън тези, притежавани от Емитента, и при спазване на всички условия относно обезпечението.

Обезпечителните права върху имуществото съществуват до момента, в който обезпеченото вземане бъде изцяло изплатено или погасено по друг начин.

Дружеството, към датата на подписване на настоящия документ, предоставя като приложение към него оценките на недвижимите имоти, изготвени от лицензирана оценителски фирми на недвижимите имоти.

С цел регистриране на емисията обезпечени корпоративни облигации за търговия на БФБ - София ще се прилагат съответно разпоредбите на ЗППЦК относно банката-довереник на облигационерите и обезпечението.

Извършена е оценка на недвижимите имоти, предмет на обезпечението, от „Брайт Консулт” ООД.

**Обобщени резултати от оценката:**

Местонахождение и имот	Обща площ в кв. м.	Пазарна стойност в лева	Стойност лв./ кв.м.	Пазарна стойност в евро	Стойност в евро/ кв.м.	Дата на оценката
р-н Кремиковци, УПИ I - 285065 и УПИ II - 285070, кв. 1, м. "Челопечене -Голямата локва"	131 284	33 411 110	254.49	17 082 829	130.12	28.01.2009
Номинална стойност на облигационния заем				6 514 000 €		
Като % спрямо номиналната стойност на облигациите				262%		

## **12. ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ И ОРГАНИЗАЦИЯ НА ТЪРГОВИЯТА**

### **12.1. Причини за допускане до регулиран пазар на ценни книжа на настоящата емисия и използване на набрания капитал**

Настоящата емисия е целева и набраните чрез първично частно предлагане средства от емисията са използвани, както следва:

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

---

- Основната част от средствата от настоящата емисия са използвани за погасяване на банков кредит на “И Ар Джи Капитал - 3” АДСИЦ, предоставен от Райфайзенбанк (България) ЕАД, съгласно Договор за банков кредит от 20 април 2007 г. и Анекс към него от 25 февруари 2008 г., за сумата от 5 млн. евро за финансиране по покупката на имотите по проект „София Ринг”, с остатък за плащане по главницата в размер на 5,0 млн. евро.
- Остатъкът след плащанията по предходния параграф Дружеството може да използва без ограничения за инвестиционни цели и оборотни средства.

Първичното предлагане на облигации се извърши в периода 4 март 2009 г. – 11 март 2009 г. при условията на частно предлагане до ограничен брой лица (не повече от 100 лица). Заемът бе сключен на 12 март 2009 г.

Съгласно ограничението в чл. 21, ал. 2, т. 1 на ЗДСИЦ, дружеството със специална инвестиционна цел може да емитира дългови ценни книжа, регистрирани за търговия на регулиран пазар. С оглед на това настоящият Проспект е изготвен с цел допускане на ценните книжа до търговия на Неофициален пазар на облигации на “Българска Фондова Борса – София” АД (след издаване на потвърждение на Проспекта от Комисията за финансов надзор).

Дружеството не очаква да получи приходи от допускането до търговия на регулиран пазар.

## **12.2. Данни за публичното предлагане и допускането до търговия, условия и срок**

На 10.02.2009 г. Съветът на директорите на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3” АДСИЦ (Емитента), на основание чл. 204, ал. 3 от Търговския закон, прие решение за издаване на първа по ред емисия корпоративни облигации, при спазване на всички приложими законови и подзаконовни разпоредби, при условия и срокове, описани в настоящия Проспект. Съгласно т. 1 от Решението след приключване на първичното предлагане емисията корпоративни облигации ще бъде заявена за вписване във водения от Комисията за финансов надзор (КФН) регистър по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН с цел същата емисия корпоративни облигации да бъде допусната до търговия на “Българска Фондова Борса – София” АД – “Неофициален пазар на облигации”.

Предмет на искането за допускане до търговия на регулиран пазар са 6 514 (шест хиляди петстотин и четиринадесет) обикновени, безналични, поименни, регистрирани по сметки в ЦД, лихвоносни, обезпечени облигации, с номинална и емисионна стойност 1 000 (хиляда) евро всяка, с падеж 36 месеца от датата на издаване и с периодичност на лихвените плащания на всеки три месеца от датата на сключване на облигационния заем.

Облигациите от настоящата емисия са от един клас и дават еднакви права на своите притежатели.

Единният идентификационен номер (ISIN код) на емисията облигации, присвоен в регистъра на ЦД е BG2100004097.

Всички облигации от емисията ще се предлагат вторично за публична търговия (след издаване на потвърждение на проспекта от КФН и регистрация на емисията пред БФБ).

Търговията с облигации на неофициален пазар на БФБ започва от датата на първия ден за търговия, определен от СД на БФБ, и се преустановява 5 работни дни преди падежа за плащане на главницата по емисията. Инвеститорите могат да се обърнат към всички лицензирани инвестиционни посредници за осъществяване на сделка с предлаганите ценни книжа.

Срокът за търговия на облигациите не може да се намалява или увеличава.

Условията и редът за покупка и плащане на ценните книжа, предмет на настоящия Проспект се определят в Правилника за дейността на БФБ и в Правилника на ЦД. Условията, редът и срокът за подаване и оттегляне на поръчки за покупка и продажба на облигации от настоящата емисия, включително попълване на формуляри и представяне на документи са определени в общите условия за сделки с ценни книжа и договора с инвестиционния посредник, чийто услуги ползва инвеститорът.



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

---

Условията, редът и срокът за плащане на закупените ценни книжа и за получаване на удостоверителните документи за направените вноски се определят в Правилника за дейността на БФБ и в Правилника на ЦД.

Условията, реда и срока за получаване на закупените ценни книжа се определят в Правилника за дейността на БФБ.

Резултатите от продажбата на облигации от настоящата емисия не подлежат на публично оповестяване. Информация за сделките може да се намери в бюлетина на БФБ.

### **12.3. План за разпределение на ценните книжа**

Няма определен план за разпределение на ценните книжа от настоящата емисия. Те се предлагат на цялата инвеститорска общност (физически и/или юридически лица) без ограничения, като търговията с тях на неофициален пазар на корпоративни облигации на БФБ се извършва съгласно Правилника на БФБ. Всички облигации от настоящата емисия се предлагат за вторична търговия до всички потенциални инвеститори. Няма основание за привилегировано предлагане на ценни книжа на определена група инвеститори.

Доколкото е известно на Емитента, акционерите със значително участие или Членовете на управителните и на контролните органи на емитента не възнамеряват да придобиват от предлаганите ценни книжа. Емитентът не разполага с информация дали някое лице възнамерява да придобие повече от 5 на сто от предлаганите ценни книжа.

### **12.4. Приемане за търговия на регулиран пазар**

Ценните книжа, обект на настоящото резюме ще се предлагат само в България.

Регистрацията на емисията облигации на „И Ар Джи Капитал - 3” АДСИЦ на пода на БФБ зависи от одобрение на настоящия проспект от КФН. Към датата на издаване на Проспекта не се извършва публична или частна подписка за ценни книжа от същия или друг клас. Дружеството не е сключило договори с инвестиционни посредници, които да поемат задължение да осигурят ликвидност чрез котировки “купува” и “продава”.

### **12.5. Притежатели на ценни книжа – продавачи при публично предлагане**

Всички притежатели на облигации от настоящата емисия, регистрирани в книгата на облигационерите, водена от ЦД към датата на приемане на емисията за търговия на неофициален пазар на БФБ могат да предложат ценните книжа от емисията за продажба.

### **12.6. Разходи по публичното предлагане и допускането до търговия на регулиран пазар**

Цената на предлагане на облигациите от настоящата емисия се определя от търсенето и предлагането на регулиран пазар. Не са предвидени специфични разходи от емитента, които да се поемат от инвеститорите при вторична търговия.

Цената, която Дружеството ще предложи за въвеждане за търговия на БФБ е номиналната стойност на една облигация.

За емитента възникват следните разходи, във връзка с искането за допускането до търговия на регулиран пазар на емисията облигации:

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

Разходи за допускане на облигациите до търговия	Еднократно (лв.)	Годишно (лв.)	Общо за срока (лв.)
Такса за потвърждаване на проспект	5 000 лв		5 000 лв
Годишна такса за поддържане на регистрацията на емисията облигации на БФБ		1 200 лв	3 600 лв
Допускане на ценните книжа до търговия на неофициален пазар на облигации на БФБ	600 лв		600 лв
Изготвяне на доклад за констатации от одитора, във връзка с чл. 81, ал. 3 от ЗППЦК*	17 544 лв		17 544 лв
<b>ОБЩО</b>	23 144 лв	1 200 лв	26 744 лв

\* Дължимата сума от страна на Дружеството е в размер на 8 970 евро, без ДДС.

Възнаграждението на инвестиционния посредник е фиксирано, в размер на 5 000 (пет хиляди) евро, без ДДС, в Договора за изготвяне на предложение за първично частно предлагане на емисия облигации, пласиране чрез частно предлагане на първичния пазар и изготвяне на проспект за допускане до търговия на регулиран пазар, сключен между ИП „Астра Инвестмънт” АД и Дружеството. Това възнаграждение включва изготвянето на предложение за първично частно предлагане на емисия облигации с емитент „И Ар Джи Капитал - 3” АДСИЦ и изготвяне на проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на емисията облигации. Възнаграждението на ИП „Астра Инвестмънт” АД не зависи от успеха на вторичното предлагане.

Не са предвидени специфични разходи от емитента, които да се поемат от инвеститорите при публичното предлагане. Инвеститорите дължат транзакционни такси при осъществяване на сделките на вторичен пазар съгласно Тарифата на БФБ – София АД и Тарифата на инвестиционния(ите) посредник(ци) – членове на БФБ – София АД, с които осъществяват сделката.

## 13. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

### 13.1. Данни за акционерния 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.



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

---

**13.2. Кратка информация за Устава и Учредителния акт**

„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](http://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 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.

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

---

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

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](mailto: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](mailto:d_mangarakova@astrainvestment.bg)  
Лице за контакт: Десислава Мангаракова – специалист „Инвестиционно банкиране”

**ДЕКЛАРАЦИЯ И ПОДПИС НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА  
ДИРЕКТОРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО-ЕМИТЕНТ**

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 Резюме, част III от Проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа - 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 СЪСТАВИТЕЛЯ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ НА ДРУЖЕСТВОТО – ЕМИТЕНТ

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*

## ДЕКЛАРАЦИЯ И ПОДПИС НА ЛИЦАТА, ИЗГОТВИЛИ ПРОСПЕКТА

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”*

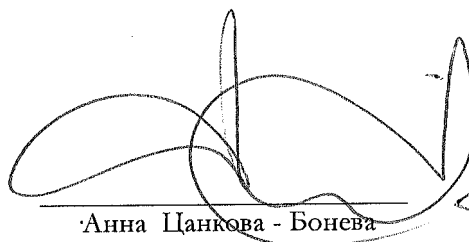
*ИП „Астра Инвестмънт” АД*

**ДЕКЛАРАЦИЯ И ПОДПИС НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА  
ДИРЕКТОРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО-ЕМИТЕНТ**

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 Резюме, част III от Проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа - облигации с емитент „И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3” АДСИЦ, е вярна и пълна и Проспектът съответства на изискванията на закона.



Даниела Ханџиева  
Председател на СД



Анна Цанкова - Бонева



Йордан Чомталов



**ДЕКЛАРАЦИЯ И ПОДПИС НА СЪСТАВИТЕЛЯ НА  
ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ НА ДРУЖЕСТВОТО – ЕМИТЕНТ**

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.




---

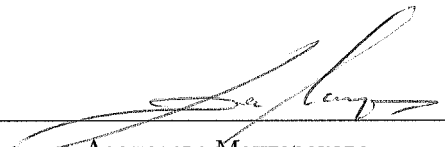
Емилия Карадочева

*Съставител на финансовите отчети*

## ДЕКЛАРАЦИЯ И ПОДПИС НА ЛИЦАТА, ИЗГОТВИЛИ ПРОСПЕКТА

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

