

**ПРОСПЕКТ**

**ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР НА ФИНАНСОВИ  
ИНСТРУМЕНТИ**

**РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

Част I от Проспекта

ISIN код: BG2100002125

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

---

**Комисията за финансов надзор е потвърдила Проспекта, включващ този Регистрационен документ, Документа за предлаганите ценни книжа (облигации) и Резюме, с Решение № 669 - Е от 27.06.2012 г., което не е препоръка за инвестиране в предлаганите облигации. Комисията за финансов надзор не носи отговорност за верността и пълнотата на съдържащите се в Регистрационния документ данни.**

---

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

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

**26.04.2012 г.**

## **СЪДЪРЖАНИЕ:**

1. ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО, ПРОКУРИСТИ И КОНСУЛТАНТИ. ОТГОВОРНИ ЛИЦА .....	4
2. ОДИТОРИ .....	5
3. ИЗБРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ .....	6
4. РИСКОВИ ФАКТОРИ .....	6
5. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА .....	16
6. ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ .....	19
7. ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА .....	36
8. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ .....	49
9. АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВЛЕНСКИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ .....	50
10. ПРАКТИКИ НА РЪКОВОДНИТЕ ОРГАНИ .....	55
11. МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ .....	56
12. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ .....	59
13. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ .....	62
14. ЗНАЧИТЕЛНИ ДОГОВОРИ .....	64
15. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТРЕТИ ЛИЦА И ИЗЯВЛЕНИЯ НА ЕКСПЕРТИ, И ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА ВСЯКАКЪВ ИНТЕРЕС .....	64
16. ПОКАЗВАНИ ДОКУМЕНТИ .....	64
ДЕКЛАРАЦИЯ ОТ ЧЛЕНОВЕТЕ НА УПРАВИТЕЛНИЯ ОРГАН НА ЕМИТЕНТА .....	66
ДЕКЛАРАЦИЯ ОТ СЪСТАВИТЕЛЯ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ НА ЕМИТЕНТА .....	67
ДЕКЛАРАЦИЯ ОТ ЛИЦАТА, ОТГОВОРНИ ЗА ИЗГОТВЯНЕТО НА ПРОСПЕКТА .....	68
ПРИЛОЖЕНИЯ .....	69

*Проспектът за допускане на облигации на “И Ар Джи Капитал – 3” АДСИЦ до търговия на регулиран пазар на ценни книжа се състои от 3 документа: (1) Регистрационен документ, (2) Документ за предлаганите ценни книжа и (3) Резюме.*

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

***Инвестирането в предлаганите дългови ценни книжа е свързано с определени рискове. Виж “Рискови фактори” на стр.6 и сл. от настоящия документ, стр. 7 и сл. от Резюмето и стр. 9 и сл. от Документа за предлаганите ценни книжа.***

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

**“И Ар Джи Капитал -3” АДСИЦ**

Адрес: гр. София, ул. „Шипка” № 3

Телефон: +359 (2) 965 83 33

Факс: +359 (2) 946 0118

E-mail: [ergcapital3@baefinvest.com](mailto:ergcapital3@baefinvest.com)

Лице за контакт: Анна Цанкова – Бонева, Представител на Изпълнителния директор „Бългериън – Америкън Пропърти Мениджмънт” ЕООД от 09.00 до 18.00 ч.

**“Ти Би Ай Инвест” ЕАД**

Адрес: гр. София, ул. “Тинтява” № 13 Б, вх. А, ет.2

Телефон: +359 (2) 935 06 42

Факс: +359 (2) 935 06 17

E-mail: [r\\_peevea@tbi-invest.bg](mailto:r_peevea@tbi-invest.bg)

Лице за контакт: Ралица Пеева – Директор „Корпоративни финанси” от 08:30 до 17:30 ч.

---

Информация за Емитента може да бъде получена и от страниците в Интернет на:

- „Българска фондова борса – София” АД, гр. София, ул. „Три уши“ № 10, тел.: +359 (2) 937 09 34; [www.bse-sofia.bg](http://www.bse-sofia.bg);

- Комисия за финансов надзор, гр. София, ул. „Шар планина“ № 33, тел. централа: +359 (2) 940 49 99; [www.fsc.bg](http://www.fsc.bg).

## 1. ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО, ПРОКУРИСТИ И КОНСУЛТАНТИ. ОТГОВОРНИ ЛИЦА

„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. “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/.

„И Ар Джи Капитал - 3” АДСИЦ е с адрес на управление: гр. София 1504, р-н Оборище, ул. „Шипка” № 3. Дружеството е учредено с решение на Учредителното събрание на акционерите, проведено на 23.06.2006 г. и е вписано в търговския регистър към Софийски градски съд, фирмено дело № 8244/2006, с решение от 13.07.2006 г. На основание §4, ал. 2 от Закона за търговския регистър Дружеството е пререгистрирано през месец март 2008 г. в Търговския регистър към Агенцията по вписванията и му е определен ЕИК: 175113002.. Първоначално дружеството е учредено с ограничен срок на съществуване до 31.12.2014 г. С решение на извънредното общо събрание на акционерите проведено на 23.01.2012 г. срокът на съществуване на дружеството е удължен до 31.12.2020 г.

Предметът на дейност на дружеството 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.

Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел „И Ар Джи Капитал - 3” АДСИЦ има едностепенна система на управление. Емитентът се управлява от Съвет на директорите в състав:

- „Средец Енърпрайс” ЕООД – Председател на Съвета на директорите с представител по чл. 234, ал. 1 от ТЗ Даниела Атанасова Ханджиева;
- „Бългериън – Америкън Пропърти Мениджмънт” ЕООД – Изпълнителен Директор с представител по чл. 234, ал. 1 от ТЗ Анна Петрова Цанкова - Бонева;
- Йордан Николов Чомполов – Заместник-председател на Съвета на директорите, независим член.

Дружеството не е упълномощавало **прокурист** или друг търговски пълномощник.

Дружеството е установило трайни отношения със следните **банки**:

- „Обединена българска банка” АД – Седалище и адрес на управление: гр. София, ул. "Света София" № 5. „Обединена българска банка” АД е банка – депозитар на дружеството.

- „Емпорики банк - България” АД – Седалище и адрес на управление: гр. София, бул. "Княгиня Мария Луиза" № 2. „Емпорики банк - България” АД е банка – довереник по Емисията. Общото събрание на облигационерите е потвърдило избора на „Емпорики банк - България” АД за банка-довереник на облигационерите на настоящата емисия на проведеното на 22.03.2012 г. първо общо събрание на облигационерите.

**Инвестиционен посредник**, пласирал Емисията при условията на първично частно предлагане по реда на чл. 205, ал. 2 от Търговския закон, съгласно Договор за пласиране с емитента от 14.02.2012 г. е:

- “Ти Би Ай Инвест” ЕАД – Седалище и адрес на управление: гр. София, 1113, ж.к. „Изток”, ул. „Тинтява” № 13Б, вх. А, ет. 2;

При осъществяване на дейността си Дружеството ползва услугите на следното **Обслужващо дружество**:

- „Сердика Кепитъл Адвайзърс” (Serdika Capital Advisors LLC), с регистрирано място на стопанска дейност в България, с данъчен адрес град София, район Оборище, ул. Шипка 3.

Дружеството е ползвало следните **Оценители** на недвижими имоти.

- „ПеПе Груп” ООД, със седалище и адрес на управление гр. София, ул. “Суходолска” 2, бл.120, вх. А, ет. 1.

**Одитор** на Дружеството е „Делойт Одит” ООД със седалище и адрес на управление: град София, бул. „Ал. Стамболийски” 103.

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

Юридически лица, отговорни за изготвянето на Регистрационния документ са:

1. „Ти Би Ай Консултинг” ЕООД, със седалище и адрес на управление: гр. София, р-н Оборище, ул. „Дунав” № 5 и адрес за кореспонденция: гр. София, 1113, ж.к. „Изток”, ул. “Тинтява” № 13 Б, вх. А, ет.2.

Физически лица, отговорни за изготвянето на Регистрационния документ са:

1. Анна Петрова Цанкова - Бонева за “И Ар Джи Капитал - 3” АДСИЦ;
2. Ралица Йовкова Пеева – за „Ти Би Ай Консултинг” ЕООД.

Изброените по-горе физически лица, както и представителите на „Ти Би Ай Консултинг” ЕООД, с полагане на подписите си на последната страница на настоящия документ, декларират, че са положили всички разумни грижи и са се уверили, че информацията в **Регистрационния документ** е вярна, пълна, отговаря на фактите, не съдържа пропуск, който да засегне нейния смисъл и коректно представя съществените за инвеститорите обстоятелства относно Емитента.

Включената в Регистрационния документ информация е представена във вида, с качеството и пълнотата, с които е предоставена от емитента “И Ар Джи Капитал - 3” АДСИЦ на съставителя от страна на „Ти Би Ай Консултинг” ЕООД, или е заимствана от публични източници, изрично посочени в текста.

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

Съставителят на финансовите отчети – Емилия Карадочева, отговаря за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи и непълни данни във финансовите отчети на емитента.

Одиторът на Дружеството – „Делойт Одит” ООД отговаря за вреди, причинени от одитираните от него финансови отчети.

## 2. ОДИТОРИ

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

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

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

От датата на учредяване на Емитента до 31.12.2011 г. одиторът не е бил заменян.

### 3. ИЗБРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

Представените по-долу избрани финансови данни за Дружеството се основават на неговите одитирани годишни финансови отчети към 31.12.2010 г. и 31.12.2011 г., изготвени съгласно Международните стандарти за финансови отчети (МСФО).

ПОКАЗАТЕЛИ (BGN'000)	31.12.2010	31.12.2011
	одитиран	одитиран
Приходи от наем	2 110	2 170
Приходи от лихви	126	31
<b>Общо приходи</b>	<b>2 236</b>	<b>2 201</b>
Загуба за годината	-1 077	-934
<b>Общо активи, в т.ч.</b>	<b>56 576</b>	<b>54 896</b>
Инвестиционни имоти (нетно)	55 033	54 335
Парични средства и парични еквиваленти	1 214	287
<b>Собствен капитал, в т.ч.</b>	<b>26 261</b>	<b>25 327</b>
Основен капитал	21 000	21 000
Финансов резултат	-3 717	-4 651
<b>Пасиви</b>	<b>30 315</b>	<b>29 569</b>
Банкови заеми	17 078	16 398
Дългови ценни книжа	12 669	12 727

### 4. РИСКОВИ ФАКТОРИ

*Инвестирането в ценни книжа е свързано с различни рискове. Потенциалните инвеститори трябва внимателно да прочетат и осмислят представената по-долу информация, заедно с информацията за рисковите фактори, съдържаща се в Документа за предлаганите ценни книжа, както и цялата информация в Проспекта, преди да вземат решение да придобият облигации, емитирани от Емитента.*

Използваните в Проспекта думи “очаква”, “вярва”, “възнамерява” и други подобни указват за изявления, които са прогнозни по своя характер и/или се отнасят за бъдещи несигурни събития и условия, които могат да окажат влияние върху бъдещите бизнес и финансови планове на Емитента, на резултатите от дейността му и на финансовата му позиция. Предупреждаваме потенциалните инвеститори, че горепосочените изявления не са гаранция за бъдещите резултати от дейността на Емитента и сами по себе си са обект на рискове и несигурност. Действителните бъдещи резултати от дейността на Емитента могат да се различават съществено от прогнозните резултати и очаквания в резултат на множество фактори,

включително посочените по-долу рискови фактори. (Последователността в представянето на рисковите фактори отразява виждането на Съвета на директорите относно конкретната им значимост към настоящия момент за дейността на Емитента.)

Дейността на “И Ар Джи Капитал - 3” АДСИЦ е ограничена в секюритизация на недвижими имоти, в рамките на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и е контролирана от Комисията за финансов надзор.

#### **4.1.РИСКОВЕ ПРИ ИНВЕСТИРАНЕТО В НЕДВИЖИМИ ИМОТИ (СЕКТОРНИ РИСКОВЕ)**

Емитентът развива дейност в сектора на недвижимите имоти с търговско предназначение.

Инвестициите на Емитента в недвижими имоти са подложени на различни рискове, включително рискове, типични за инвестирането в недвижими имоти (с търговско предназначение), както и рискове, специфични за Емитента. Ако инвестициите на Емитента в даден момент не генерират достатъчно приходи за покриване на неговите разходи, включително по обслужване на евентуално взети заеми, ще се наложи Емитентът да увеличи сериозно задлъжнялостта си. Това би имало сериозно негативно отражение върху размера на печалбата на Дружеството и оттук – върху размера на разпределяните дивиденди между неговите акционери, както и върху пазарните цени на акциите на Дружеството.

Приходите, печалбата и стойността на притежаваните от Емитента имоти могат да бъдат неблагоприятно засегнати от множество фактори: конюнктура на пазара на недвижими имоти; способностите на Дружеството да осигури ефективно управление на придобитите имоти; поддръжка на имотите; икономическия климат в страната и други.

- ***Ликвиден риск. Невъзможност за реализация на имотите.***

Инвестициите в недвижими имоти са ниско ликвидни, особено в условията на икономическа криза. Това означава, че парцел или имот притежаван от Емитента, не би могъл да се продаде бързо и с ниски разходи на справедлива цена. Възможно е, ако Емитента бъде принудено да продаде бързо притежаван имот, това да стане на по-ниска от пазарната цена или справедливата цена, което да намали планираната възвращаемост от дейността на Дружеството.

- ***Пазарен риск. Неблагоприятни изменения на пазарните цени на имотите***

Спад в цените на недвижимите имоти на Емитента би се отразил негативно на възможността му да рефинасира задълженията си, да привлече капитал, а и на финансовия му резултат ако продава имот. Също така спад в цената на недвижимите имоти на Емитента ще доведе до спад в цената на акциите му и инвеститорите може да претърпят капиталова загуба в зависимост от това на каква цена за придобили акциите..

#### **Нарастване на разходите за поддръжка на недвижимите имоти, които Дружеството притежава**

При евентуално нарастване на разходите за поддръжка и евентуална реконструкция (при напускане на наемател), Дружеството може да се нуждае от повече от планираните средства. 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. Евентуалните рискове произхождат от възможността нивата на EURIBOR да се повишат или в резултат на влошаване на кредитния рейтинг да се увеличи рисковата премия, което да доведе до повишаване разходите за лихви. В същото време е налице тенденция за увеличаване на цената на финансиране по банковите кредити чрез обвързване към базовия лихвен процент на конкретната банка, а не към всеобщо признати „бенчмарк“ котировки. Чрез емитирането на облигации с фиксиран купон Емитента ограничава възможността за увеличаване на разходите си за лихви и постига балансирана структура на цената на финансирането, което ползва.

Колесанията в лихвените проценти биха предизвикали потенциален неблагоприятен ефект върху печалбата и собствения капитал на Дружеството.

### **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. 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 настоящия момент. Дружеството, планираше да продаде притежаваните инвестиционни имоти в края на срока си на съществуване. Тъй като в резултат на финансовата криза, евентуалната реализация на тези планове би довела до това Дружеството да реализира значително по-малко приходи при продажбата на инвестиционните имоти, на проведеното през месец Януари 2012 г. Общо събрание на акционерите бе взето решение срокът на съществуване на Емитента да бъде удължен до 2020 г.

### **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.

- ***Зависимост на Дружеството от наематели. Ниска заетост на инвестиционните имоти.***

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

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

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

С цел минимизиране на горепосочения риск, Емитентът 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. Емитента цели сключване на договори за наем с по-продължителен срок на действие и с големи (ключови) контрагенти, които да гарантират максимална заетост на имотите.

- ***Загуби, непокрити от застраховки***

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 инвестициите в съответния недвижим имот капитал.

- ***Увеличение на лихвените равнища***

Това би оскъпило инвестициите в имоти като едновременно би намалило покупателната способност на потребителите. В резултат на свитото търсене, пазарните цени и наемите на имотите с търговско предназначение биха намалели. С настъпването на световната икономическа криза 2007-2008 г. сме свидетели на подобни процеси и в Българската икономика. Емитентът се стреми да балансира паричните си потоци като поддържа съществуващите нива на наемите и лихвените плащания по полученото дългово финансиране.

- ***Увеличение на разходите за строителство и ремонт***

Подобно увеличение би се наблюдавало, ако инвестиционната активност в сектора изпревари наличния капацитет. Към настоящия момент активността в сектора е силно минимизирана. На този етап политиката на Емитента е да реализира придобитите недвижими имоти (парцели) на справедлива пазарна цена.

- **Промени в нормативната уредба, касаеща недвижимите имоти**

Сферата на недвижимите имоти е силно регулирана на местно и национално ниво. Промени в регулациите биха могли да затруднят придобиването и/или продажбата, изграждането на нови търговски имоти или експлоатацията на съществуващите такива. Тези промени биха могли да се отразят негативно на дейността на дружеството.

- **Риск свързан с ипотечната криза/криза на пазара на финансиране на недвижими имоти**

В следствие на разразилата се световна икономическа криза, отразила се и на Българската икономика, в частност значително и на сектора „Недвижими имоти”, банките в България намалиха обема на банковото кредитиране като цяло, което се отрази на търсенето и съответно на цените на недвижимите имоти.

#### **4.2.РИСКОВЕ, СПЕЦИФИЧНИ ЗА ДРУЖЕСТВОТО**

- **Оперативен риск**

Оперативният риск се отнася до риска от загуби или неочаквани разходи, свързани с дейността на дружеството, проблеми в текущия контрол. Доколкото “И Ар Джи Капитал - 3” АДСИЦ по закон не може да извършва дейности извън определените в Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, основните оперативни рискове са свързани със загуби, предизвикани от действията на обслужващото дружество, банката – депозитар и управителния орган на дружеството.

С цел да ограничи възможните загуби “И Ар Джи Капитал - 3” АДСИЦ е сключило писмени договори с обслужващите дружества и банка-депозитар, които ясно регламентират правата, задълженията и отговорностите на страните при нарушаване на договорите.

“И Ар Джи Капитал - 3” АДСИЦ е избрало „Сердика Кепитъл Адвайзърс” за обслужващо дружество. Обслужващото дружество подлежи на проверки от Комисията за финансов надзор по реда на чл. 18 и чл. 19 от Закона за Комисията за финансов надзор.

“И Ар Джи Капитал - 3” АДСИЦ е възложило на „Обединена българска банка” АД да изпълнява функцията на банка-депозитар и да изпълнява установените в закона депозитарни услуги. Правата и задълженията на „Обединена българска банка” АД като банка-депозитар са регламентирани в сключения между нея и “И Ар Джи Капитал - 3” АДСИЦ договор за депозитарни услуги. „Обединена българска банка” АД отговаря на изискванията на чл.173 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа и с цел защита на интересите на инвеститорите, замяната на банката-депозитар е възможна само след одобрение на Комисията за финансов надзор.

Отново, с цел защита на инвеститорите, членовете на съвета на директорите на дружеството отговарят на изискванията на чл.8 от ЗДСИЦ.

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.

- **Ликвиден риск.**

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

- ***Риск от продажба на инвестиционни имоти под пазарната им цена за покриване на неотложни задължения.***

Въпреки гореописаната политика на Дружеството по отношение на управлението на ликвидния риск е възможно Дружеството да изпадне в ситуация, в която да трябва да продаде, в кратък срок, някой от инвестиционните си имоти по цена под пазарната цена за покриване на неотложни задължения. Това би могло да се случи ако Дружеството загуби парични потоци от наематели и не получи предвидените за това компенсации (плащания по банкови, корпоративни или лични гаранции) в необходимия срок, или при настъпване на падеж по задължения в размери над получаваните приходи от наеми, който Дружеството не успее да рефинасира или за покриването, на който не е успяло да продаде някой от инвестиционните си имоти предварително.

- ***Кредитен риск***

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

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.

- ***Недостиг на оборотен капитал необходим за изплащане на дивидент***

Съгласно разпоредбите на чл. 10 от ЗДСИЦ дружествата със специална инвестиционна цел са задължени да разпределят минимум 90 % от печалбата за разпределение под формата на дивидент между акционерите. Ако Дружеството формира печалба за разпределение, но използва получените приходи за нови инвестиции или за погасяване на дълг е възможно да не разполага със средства да изплати дължимия на акционерите дивидент в рамките на съответната година. Дружеството управлява този риск в рамките на управлението на ликвидния риск като се стреми да балансира входящите и изходящите парични потоци по периоди в рамките на една година напред.

- ***Неетично и незаконно поведение. Рискове свързани с дейността на обслужващото дружество***

Това е рискът Дружеството да претърпи вреди поради неетично поведение на лица, с които то се намира в договорни отношения. Рискът от неетично и незаконно поведение на външни контрагенти на Дружеството се минимизира посредством внимателния предварителен анализ на тези партньори и на тяхната репутация.

Освен това внимателно се прецизират условията на договорите, които се подписват с тях.

Емитентът е задължен 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 Емитента 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 7.3.1. 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 умишлено или поради груба небрежност поетите съгласно договора задължения и от това са настъпили значителни вреди за „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ.

#### **4.3. ОБЩИ (СИСТЕМНИ) РИСКОВЕ**

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

- ***Регулационен риск***

Това е рискът Емитентът да реализира загуби поради промяна на нормативната уредба, касаеща дружествата със специална инвестиционна цел или други свързани с дейността му по придобиване на недвижими имоти закони и подзаконовни нормативни актове.

Вероятността за неблагоприятна промяна в нормативната уредба е сравнително малка, доколкото подобни дружества са неделима част от развитите финансови пазари. Т.е. би могло да се очаква, че ако ще се търсят законодателни промени, то те биха били по-скоро такива, които да подпомогнат развитието на дружествата със специална инвестиционна цел, отколкото обратното.

- ***Неблагоприятни промени в данъчните и други закони.***

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

- ***Макроекономически риск и влияние на световната икономическа криза***

Това е рискът от макроикономически сътресения, които могат да се отразят на икономическия растеж, доходите на населението, търсенето и предлагането, печалбите на икономическите субекти и др. Тенденциите в макроикономическата обстановка влияят на пазарното представяне и на крайните резултати от дейността на всички сектори в икономиката.

Икономиката на България регистрира спад на БВП от 5,5% през 2009 г., най-тежката криза след икономическата рецесия в края на 1990-те години. Въпреки че за 2010 г. икономическия растеж е 0.4%, българското правителство продължава да изпитва трудности в опитите си да увеличи вътрешното потребление на населението, тъй като до момента ръстът на БВП се поддържа от нарасналия експорт. Инфлацията в страната спадна до 2.5% през 2009 г., най-ниските нива от 2003 г. насам, но се очакваше повишаване в следствие на постепенното преодоляване на рецесията, което се и случи. За първи път от 1997 г., държавният бюджет излезе на дефицит от 4.3% през 2009 г. и намаля до 3,1% през 2010 г. За 2011 г. ЕС прогнозираше минимален ръст за БВП от 2.6% и бюджетен дефицит под 3%. Към настоящия момент БНБ е публикувала данните само за БВП, като очакванията не се оправдаха и БВП за 2011 г. е само 1,7%. Положителен факт е подобреното търговско салдо, особено с оглед на намаляването на вноса през 2009-2011 г.

Показател	2007	2008	2009	2010	2011
Брутен вътрешен продукт (годишен реален темп на изменение, %)	6.4	6.2	-5.5	0.4	1.7
Търговско салдо	-23.5	-24.3	-11.9	-7.7	-5.1
Инфлация (%)	7.6	12.0	2.5	3.0	3.4
Бюджетен дефицит(% от БВП)	1.2	1.7	-4.3	-3.1	n/a
Валутен курс на лева за 1 евро	Парижен съвет: фиксиран курс на 1.95583 лв. за 1 евро				
Валутен курс на лева за 1 щ.д. <sup>11</sup>	1.33	1.39	1.36	1.47	1.51
Основен лихвен процент <sup>19</sup>	3.93	5.12	2.40	0.20	0.20

### **Източник: БНБ**

Политическият консенсус за запазване на Валутния борд до влизане в ERM II, както и възможността за заем от МВФ или ЕС в случай на необходимост, до голяма степен намаляват риска от промяна на фиксирания курс на лева към еврото. Ниското ниво на държавен дълг, допълнително дава основания за сигурност.

Към настоящия момент върху макроикономическите условия в България негативно влияние оказва световната икономическа криза. Драстичното свиване на ликвидността на финансовите институции, фалитите на глобални банки и фондове, намесите на правителства и промените в регулативната база, доведоха освен до фалити и уволнения в световния финансов сектор и до определени ефекти, които влошиха финансовата и пазарна среда, в която оперира Емитента.

На икономическо ниво това се отрази като понижаване на чуждестранните инвестиции в България, намаляване на кредитирането от страна на банките към бизнеса и влошен климат на капиталовите пазари. Това затруднява бъдещи финансираня със заеман или собствен капитал на Дружеството, както и повишава риска от събиране на вземанията на фирмата.

Предприетите от българското правителство мерки, които са в синхрон с тези на ЕС, биха могли да неутрализират в известна степен отрицателните явления в икономиката на страната.

Световната финансова и икономическа криза се отрази на бизнеса на повечето компании, включително и на дейността на Емитента. Значимото забавяне на икономическия растеж на повечето развити държави въздейства негативно на пазарните условия. Влиянието на кризата имаше отчетливо изражение в резкия

срив на световния капиталов пазар и в частност на Българската фондова борса. Банково-финансовите измерения на кризата са свързани с ограничено кредитиране при утежнени условия.

Кризата създаде предпоставки както целия бизнес, така и Емитента да продължи своята дейност в сложна и трудно предсказуема бизнес среда. Но от друга страна това стимулира дружеството да оптимизира дейността си и да я насочи към оптимизиране на портфейла от имоти и тясно сътрудничество с наемателите.

- **Кредитен риск.**

През последните 7-8 години в следствие на стабилната фискална политика на България, напредъка в приватизацията, стабилния икономически растеж и приемането на страната за член на Европейския Съюз, държавната кредитоспособност бе значително подобрена.

През месец януари 2010 г. една от големите кредитни агенции – Moody's - потвърди дългосрочния кредитен рейтинг на България от Ваа3 и увеличи перспективата от стабилна на позитивна. Това бе и първата корекция на рейтинг в положителна посока за страна-членка на ЕС от месец юли 2008 г. Агенцията обоснова решението си със стабилността на публичните финанси на страната, но заяви, че евентуално повишение на рейтинга ще зависи от способността на правителството да поддържа устойчива икономическа и финансова политика. През месец август 2010 г. този рейтинг бе препотвърден, а на 22.07.2011 г. бе повишен до Ваа2 със стабилна перспектива.

На 30 октомври 2008 г. рейтинговата агенция Standard & Poor's понижи дългосрочния кредитен рейтинг на България от ВВВ+ на ВВВ, а краткосрочният рейтинг бе понижен от А-2 на А-3. Перспективата за рейтинга бе определена за негативна в резултат на нарасналите рискови фактори за страната. На 01.12.2009 г. рейтинговата агенция потвърди рейтинга на България, но повиши перспективата на стабилна. До момента този рейтинг е преразглеждан и потвърждаван на два пъти, като последно това е извършено на 21.12.2011 г.

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

**Кредитни рейтинги на България към датата на Регистрационния документ:**

<b>Standad&amp;Poor`s</b>						
Чуждестранна валута				Местна валута		
Дата	Дългосрочен	Краткосрочен	Перспектива	Дългосрочен	Краткосрочен	Перспектива
21.12.2011	ВВВ	А-3	Стабилна	ВВВ	А-4	Стабилна
<b>Moody`s Investors Service</b>						
Чуждестранна валута				Местна валута		
Дата	Облигации и дългосрочни ДЦК	Дългосрочни банкови депозити	Перспектива	Дългосрочни ДЦК		
22.07.2011	Ваа2	Ваа3	Стабилна	Ваа2		

Източник: Министерство на финансите

- **Валутен риск.**

Валутният риск представлява възможността за негативна промяна на съотношението между курса на лева към чуждите валути и влиянието на тази промяна по отношение на възвращаемостта от инвестиции в страната.

През 1997 г. в България е въведен валутен борд, при което българският лев е фиксиран към еврото. Системата на валутен борд доведе до стабилизиране на българската икономика, растеж и оценка от международните рейтингови агенции. Фиксирането на курса от една страна ограничава директното вариране на българския лев към еврото, но от друга страна експонира риска от неблагоприятни движения на еврото на международните финансови пазари при обезценка на еврото.

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

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

Дружеството би било изложено на валутен риск и при обезценка на лева спрямо еврото, което на този етап считаме, че е малко вероятно.

- **Инфлационен риск.**

Рискът от увеличение на инфлацията е свързан с намаляването на реалната покупателна сила на икономическите субекти и евентуалната обезценка на активите, деноминирани в местна валута. Системата на валутен борд контролира паричното предлагане, но външни фактори (напр. повишаването на цената на петрола) могат да окажат натиск в посока на увеличение на ценовите нива. Присъединяването на страната ни към ЕС и стабилното представяне на икономиката ни оказаха натиск към доближаване на ценовите равнища към тези на останалите страни от ЕС до 2008 г., т.е. инфлацията в страната ни бе по-висока от средния темп на инфлация в страните, членки на ЕС. През 2008г. инфлацията (ХИПЦ от началото на годината до съответния месец) в страната бе 7.2%, през 2009 г. 1.6%, през 2010 г. 4,4% а през 2011 г. е 2.1%. Към настоящия момент и като цяло, механизмът на валутен борд осигурява гаранции, че инфлацията в страната ще остане под контрол и няма да има неблагоприятно влияние върху икономиката на страната, и в частност върху дейността на Дружеството.

Все пак в контекста на развитието на цените на петрола и другите енергийни продукти през последните години, се очаква високите цени да окажат влияние върху инфлационните очаквания в страната. Предвид ангажиментите и желанието на страната да стане член на ЕВС и свързаните с това изисквания спрямо нивото на инфлация може да се очакват мерки от страна на БНБ и правителството за задържане на инфлацията в определените рамки (Маастрихтските критерии за членство в ЕВС).

- **Политически риск.**

Това е рискът, произтичащ от политическите процеси в страната – риск от политическа дестабилизация, промени в принципите на управление, в

законодателството и икономическата политика. Политическият риск е в пряка зависимост от вероятността за промени в неблагоприятна посока на водената от правителството дългосрочна политика; в резултат възниква опасност от негативни промени в бизнес климата.

Дългосрочният политически климат в България е стабилен и не предполага големи рискове за бъдещата икономическа политика на страната. На парламентарните избори в началото на юли 2009 г. партия Граждани за европейско развитие на България (ГЕРБ), която е член на Европейската народна партия, спечели 48% от местата в парламента. ГЕРБ формира самостоятелно правителство с подкрепата на десните партии и следва пътя и основните приоритети на бъдещата икономическа политика, очертани от предишните три правителства. Те са последователни и зависят до голяма степен от препоръките на Европейската Комисия и Международния Валутен Фонд. Поетите ангажменти и изискванията във връзка с членството на страната ни в ЕС от 01.01.2007г. и евентуалното присъединяване към Европейски Валутен Съюз (ЕВС), предполагат подобряване на бизнес климата в страната и улесняване на бизнеса и предприемачеството. Това са основните причини да не се очакват сътресения и значителни промени в провежданата политика в бъдеще.

- **Други системни рискове.**

Други рискове, породени от световната политическа и икономическа конюнктура, са възможната нестабилност или военни действия в региона. Бедствията и аварията са фактори, усложняващи всяка система за управление на рисковете. Последствията са трудно предвидими, но достъпът до информация и прилагането на система за прогнозиране и действия в екстремни ситуации са възможни начини за минимизиране на отрицателния ефект.

## **5. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА**

### **5.1. ИСТОРИЯ И РАЗВИТИЕ НА ЕМИТЕНТА**

#### **5.1.1. Юридическо и търговско наименование на емитента.**

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

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

#### **5.1.2. Място на регистрация на емитента и неговия регистрационен номер.**

Дружеството е учредено в България на учредително събрание, проведено на 23.06.2006 г., и 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 вписано в регистъра на Софийски градски съд с решение на СГС е вписано в регистъра на търговските дружества при Софийски градски съд под парт. № 106398, том 1432, стр. 5, по ф.д. 8244/ 2006 г.

На основание §4, ал.1 от Закона за търговския регистър Дружеството е пререгистрирано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 175113002.

Първоначално дружеството е учредено за срок до 31.12.2014 г. С решение на извънредното общо събрание на акционерите проведено на 23.01.2012 г. срокът на съществуване на дружеството е удължен до 31.12.2020 г.

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

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

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

Място на осъществяване на дейността: гр. София, р-н „Оборище”, ул. „Шипка” № 3, тел: +359 (2) 9489 211, 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 и такива свързани с неговата платежоспособност.**

От датата на вписване на Дружеството в търговския регистър на Софийски градски съд до датата на съставяне на настоящия документ:

- Не е извършвано преобразуване на Дружеството,
- Не е осъществявано прехвърляне или залог на предприятието;
- Не е извършвано придобиване или разпореждане с активи на значителна стойност извън обичайния ход на дейността му;
- Няма отправени търгови предложения от трети лица към емитента или от емитента към други дружества;
- Не са настъпвали съществени промени в предоставяните от Дружеството услуги;
- Не са завеждани иски молби за откриване на производство по несъстоятелност за Дружеството.

Дружеството е учредено с капитал 14 000 000 /четирнадесет 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 /четирнадесет 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., е 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 изплатило този дивидент през месец декември 2008 г.

През 2009г. „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ завърши строителството на търговски комплекс в гр. Стара Загора с РЗП 18 530 кв.м. (Проект „Загора”) и през същата година започна да получава приходи наеми. (Виж: 6. Преглед на стопанската дейност, 6.1 Основни дейности. Главни пазари, 6.1.1. Описание на основните дейности на емитента, посочващо главните категории продавани продукти и/или извършвани услуги Отдадени за ползване срещу заплащане недвижими имоти и дела им от общо секюритизирани недвижими имоти)

На проведеното на 26.09.2011 г. Извънредно общо събрание на акционерите на „И Ар Джи Капитал - 3” АДСИЦ бе взето решение за намаляване на капитала на дружеството от 21 000 000 лв. на 2 100 000 лв., чрез намаляване на номиналната стойност на акциите от 10 лева на 1 лев. На същото събрание бе взето решение и за последващо увеличение на капитала на „И Ар Джи Капитал - 3” АДСИЦ от 2 100 000 лв. на 6 300 000 лв. чрез издаване на нови 4 200 000 бр. нови акции с номинал 1 лв. и емисионна стойност 3,35 лв. В следствие на проведеното на 23.01.2012 г. Извънредно общо събрание на акционерите на „И Ар Джи Капитал - 3” АДСИЦ е взето решение да се отмени решението на предходното извънредно общо събрание на акционерите за последващо увеличение на капитала. Вместо това е взето решение за емитиране на настоящия облигационен заем.

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

#### ➤ **Банкови заеми**

- **Заем № 1:** На 29 май 2008г. (в следствие изменен и допълнен) Дружеството и Райфайзенбанк (България) ЕАД сключиха договор за заем с плаваща лихва (3-месечен EURIBOR+2.5%, намалена на 3 месечен EURIBOR + 2% от 21 Август 2009г.), 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 2009 г. до 25 ноември 2014 г., 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. В допълнение договорът за заем изисква БАИФ да притежават не по-малко от 26% (46.7% към 31.03.2012г.) 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 2011 г. е 8.38 млн. евро (16.398 млн. лева).

- **Заем № 2:** Българо Американска Кредитна Банка („БАКБ”) - Заем № 2 (падежирал през 2011г.). На 18 Декември 2008г. (вследствие изменен и допълнен) Дружеството и БАКБ сключиха договор за кредитна линия с плаваща лихва (1 месечен EURIBOR + 5.5%), съгласно който Дружеството може да усвои до 1 милион евро за оперативни нужди. Дружеството е заложило имот Явор. Към 31 Декември 2010г. няма неизплатени суми по кредитната линия. Кредитната линия

падежира на 20 Декември 2011 г. като към датата на падежа няма неизплатени суми. След 31 Декември 2011г. залоget е заличен.

➤ **Облигационни заеми:**

• **Заем № 1:** На 12 март 2009 г. „И Ар Джи Капитал - 3” АДСИЦ издаде емисия обезпечени корпоративни облигации в размер 6 514 000 евро. Купонът по облигациите е фиксиран, в размер 10% (десет на сто) годишно. Този облигационен заем е обезпечен с имот „Челопечене”, проект „София ринг” и залог на вземания на парични средства по банкова сметка. Падежът на емисията е 12 март 2012 г. Емисията е погасена на падеж, с част от средствата набрани по настоящата емисия облигации.

• **Заем № 2:** На 21 февруари 2012 г. „И Ар Джи Капитал - 3” АДСИЦ издаде настоящата емисия обезпечени корпоративни облигации в размер на 6 800 000 евро. Купонът по облигациите е фиксиран, в размер 10.5% (десет цяло и пет десети на сто) годишно, като лихвата и главницата са платими изцяло на падежа. Този облигационен заем е обезпечен с имот в София - проект „София ринг”, имот във Варна – проект „Явор”, имот в Бургас – проект „Бургас ритейл и залог на вземания на парични средства по банкова сметка. Падежът на емисията е 21 февруари 2015 г. Със средствата набрани по настоящата емисия облигации Дружеството погаси емисия обезпечени корпоративни облигации в размер на 6 514 000 евро на падежа на емисията - 12 март 2012 г.

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.

От датата на последният годишен финансов отчет на емитента до датата на изготвяне на настоящия документ няма други важни събития, свързани с неговата платежоспособност.

## **5.2. ИНВЕСТИЦИИ**

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

Дружеството не е правило съществени инвестиции след датата на последния публикуван финансов отчет - годишния финансов отчет за 2011 г.

### **5.2.2. Главни бъдещи инвестиции на емитента, за които неговите органи на управление са поели твърд ангажимент**

Към датата на настоящия документ, Съветът на директорите на „И Ар Джи Капитал - 3” АДСИЦ не е поемал ангажименти за бъдещи инвестиции.

### **5.2.3. Очаквани източници на средства, необходими за финансиране на бъдещите инвестиции на емитента**

Към датата на настоящия документ Емитентът не планира бъдещите инвестиции.

## **6. ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ**

### **6.1. ОСНОВНИ ДЕЙНОСТИ. ГЛАВНИ ПАЗАРИ.**

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

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

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

„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 завършен и е изцяло отдаден под наем. За всеки от останалите парцели Дружеството търси наематели или купувачи. В случай, че намери наемател/и за някой от проектите Дружеството ще финансира изграждането на отдадените под наем площи с банкови кредити, които ще се обслужват от приходите от наеми от съответния проект. Характерното е, че Дружеството първо сключва договори за наем, паричния поток, от който може да обслужва кредитите използвани за строителството и след това изгражда търговските площи съгласно изискванията на клиента. Ако Дружеството намери купувач за даден парцел, който предлага повече, отколкото то би реализирало от евентуалното развитие на парцела, отчитайки риска за това развитие, Дружеството ще продаде парцела, тъй като това би било по-добре за неговите акционери.

#### **Придобити от Дружеството недвижими имоти:**

Към датата на Проспекта Дружеството е придобило 5 бр. поземлени недвижими имота, предмет на секюритизация, с обща площ 218 772 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. Левски и Проект „София ринг” за имота в гр. София, Околовръстен път.

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

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

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

Проект

Град

Местонахождение

Проект „Явор”	Варна	ул. „Сливница” №201
Проект „Загора”	Стара Загора	бул. „Св. Патриарх Евтимий” №50
Проект „Герена”	София	ул. „Витиня” №1
Проект „София ринг”	София	Околоръстен път – до разклона при Ботевградско шосе
Проект „Бургас ритейл”	Бургас	между бул. „Тодор Александров” и Западен вход на пристанище Бургас

### **Към 31.12.2011 г.**

Град	Обща площ земя в м <sup>2</sup>	% от общия обем закупена земя	Балансова стойност – имоти към 31.12.2011 г. (хил. лв.)	Дял от общо балансова ст-ст (%)	РЗП в м <sup>2</sup> (където е приложимо)	Дял от общо РЗП на всички имоти (%)
София	156 321	71.45%	22 115	40.70%	0	
Бургас	24 959	11.41%	7 211	13.27%	0	
Стара Загора	22 768	10.41%	19 475	35.84%	18 530	55,40%
Варна	14 724	6.73%	5 534	10.19%	14 916	44.60%
<b>Общо</b>	<b>218 772</b>	<b>100.00%</b>	<b>54 335</b>	<b>100.00%</b>	<b>33 446</b>	<b>100.00%</b>

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

#### **Проект „Явор”**

Имот „Явор” представлява земя с площ 14,724 кв.м. и сгради, намиращ се в гр. Варна, с административен адрес: ул. Орех 2. Имотът е с лице на бул. Сливница №201, който е основна пътна артерия на гр. Варна.

Земята представлява УПИ I-65, (ПИ с идентификатор 10135.3513.216) от кв. 14 на 26-ти микрорайон по плана на град Варна.

Сградите са с обща застроена площ от 14 916 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 51 534 кв.м., съгласно влезлия в сила ПУП.

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

Балансовата стойност на Имот „Явор” към 31.12.2011 г. възлиза на 5 534 хил. лв., включваща стойността на земята в размер на 1 907 хил. лв.

### 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 – Индустриален по плана на гр. Стара Загора, с административен адрес бул. „Св. Патриарх Евтимий” № 50 и площ от 48 144 кв. м. Имотът е застроен с десет сгради с обща площ 10 283 кв.м., построени основно през 60-те години на миналия век. Имотът е придобит от Дружеството както следва: на 15 август 2006г. е придобит урегулirания поземлен имот, а на 21 август 2006г. – сградите. Дружеството подготви имота за строителство и раздели урегулirания поземлен имот на два самостоятелни урегулirани поземлени имота с приблизително равна площ.

През февруари 2007 г. Дружеството продаде обособен УПИ от Проект „Загора” с площ 25 327 кв.м., а останалият в „И Ар Джи Капитал - 3” АДСИЦ урегулirан поземлен имот е с площ 22 768 кв.м, съгласно кадастралната карта на гр. Стара Загора.

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

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

Към датата на настоящия документ Дружеството е изградило и отдало под наем търговски комплекс с РЗП 18 530 кв.м.

Балансовата стойност на Имот „Загора” към 31.12.2011 г. възлиза на 19 475 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 в 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.

Община Бургас е одобрила изменение на ПУП – ПРЗ за обединяване на двата урегулirани поземлени имоти: LI-265 и L-636, като новообразуваният урегулirан поземлен имот L-265, 636 е нанесен в кадастралната карта и кадастралните регистри на град Бургас като ПИ с идентификатор 07079.659.505 с площ от 24 959 кв.м. Имотът се намира в близост до бул. „Тодор Александров”, който е основна пътна артерия на гр. Бургас. През 2008 г. парцелът е разчистен от сгради и строителни отпадъци като общият разход за това възлиза на 113 хил. лв. Според

съществуващия план за регулация и застрояване имотът попада в зона Смф1, което съгласно съществуващите нормативи допуска максимален коефициент на застрояване до 2.5, и съответно максимално възможно изграждане на сгради с обща разгърнатата застроена площ до 62 398 кв.м.

Балансовата стойност на Имот „Бургас ритейл” към 31.12.2011 г. е 7 211 хил. лв.

#### Проект „Герена”

През месец август 2007 г. Дружеството придоби поземлени имоти с местоположение град София, бул. Владимир Вазов, между ул. Витиня и ул. Бесарабия. Площта на парцелите 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.

Към датата на този документ е завършена процедура по изменение на регулационния и застроителен план за имота, като коефициентът за интензивност на застрояване на имота е 1.5, което позволява изграждане на сгради с максимална разгърнатата застроена площ около 37 500 кв.м..

Към 31 декември 2011 г., балансовата стойност на Имот „Герена” е 7 436 хил. лв.

#### Проект „София Ринг”

На 25.04.2007г. Дружеството придоби два съседни УПИ – УПИ I-285065 (ПИ с идентификатор 68134.8423.65) с площ от 37 543 кв.м. и УПИ II-285070 (ПИ с идентификатор 68134.8423.70) 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 1.5 за всеки от урегулираните поземлени имоти, което позволява изграждане на сгради с максимална разгърнатата застроена площ върху двата имота до 196 926 кв.м.

2011 г., балансовата стойност на Имот „София Ринг” е 14 679 хил. лв.

Имотите в София, Варна и Бургас са парцели (плюс сграда, във Варна, която би могла да се реконструира/събори). За всеки от тях Дружеството разглежда следните варианти:

- а) в случай че намери купувач на приемлива цена, продажба в сегашния му вид;
- б) в случай, че намери дългосрочен наемател, на приемлив наем, изграждане в имота на търговски/логистични площи по спецификациите на наемателя и отдаването им под наем/или продажбата им;
- в) запазване на имота в портфейла на Дружеството в сегашния му вид.

При вариант б) Дружеството планира да финансира значителните капиталови разходи за строителство с банкови кредити, които да се обслужват от приходите от наеми.

Дружеството не планира да прави капиталови разходи бе да има сключени договори за наем.

**Към датата на този документ Дружеството не е поемало каквито и да било ангажименти за инвестиции и разходи за въвеждане в експлоатация на притежавани от него имоти.**

### **Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти**

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

Приключени строежи, ремонти и подобрения:

- Изграждане на улица по източната страна на урегулирания поземлен имот.
- Подготовка на парцела за строителство, в т.ч. разчистване на стари постройки и съществуващи сгради;
- Строителство на ново кръстовище;
- Поставяне на три нови светофарни уредби;
- Изграждане на канализационна връзка ф500 и водопроводна ф160 минаващи през, бул. Св. Патриарх Евтимий;
- Изграждане на външно електрозахранване за имота.
- Изграждане на от търговски комплекс с площ 18 530 кв.м. (търговски площи, наети от „Айко Мулти Концепт“ ЕООД, Моббо ЕООД и Меркатор-Б ЕООД)

През ноември 2007г. „И Ар Джи Капитал - 3“ АДСИЦ и ПВН София ЕООД, стопанисващ магазина „направи си сам“ Баумакс на съседния на Имот „Загора“ парцел, сключиха договор, по силата, на който ПВН София ЕООД се задължи да построи паркинг върху част от Имот „Загора“ в замяна на последващо наемане на паркинга. През март 2008 г. изграждането на паркинга беше приключено и паркинг с площ от 875 кв. м. беше признат като инвестиционен имот от Дружеството.

Към датата на настоящия документ „И Ар Джи Капитал - 3“ АДСИЦ извърши хидрогеоложко проучване и експертиза за фундиране, след което приключи разчистването на терена с обща площ 24 959 кв.м. в гр. Бургас на бул. „Тодор Александров“ (имот „Бургас Ритейл“).

### **Отдадени за ползване срещу заплащане недвижими имоти и дела им от общо секюритизираните недвижими имоти**

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

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

През юли 2008 г, Дружеството сключи 14.9-годишен договор за оперативен лизинг и с „Меркатор – Б“ ЕООД („Меркатор“) за отдаване под наем на едноетажна отделна сграда със застроена площ от 3 160 кв.м., която бе изградена в рамките на Проект „Загора“. Дружеството започна да получава приходи от наеми през третото



тримесечие на 2009г. Договорът включва опция да бъде продължен с още 10 години.

Задълженията на наемателите са гарантирани с банкови гаранции за приблизително 20 (Айко и Моббо) и 3 (Меркатор) месечни наема с включен ДДС, лични (Айко и Моббо) и корпоративни гаранции (Меркатор).

Делът на отдадените под наем имоти в Проект „Загора” е 100%.

Към датата на настоящия документ, Дружеството получава приблизително 95 хиляди евро месечно или 1.1 милиона евро годишно, приходи от наеми от Проект „Загора”.

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

Проект	Площ земя в кв.м.	Дял	Балансова ст-т към 31.12.2011 (хил. лв.)	Дял	РЗП в м <sup>2</sup> (където е приложимо)	Дял от общо РЗП на всички имоти (%)
Имот „Загора”	22 768	10,41%	19 475	35.84%	18 530	55.40%
<b>Общо</b>	<b>218 772</b>	<b>100%</b>	<b>54 335</b>	<b>100%</b>	<b>33 446</b>	<b>100.00%</b>

### Продажба на имоти

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

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

### Застраховка на недвижимите имоти

#### Имот „Явор”

1)

Вид застраховка: Имуществена Всички рискове  
 Застраховател: Чартис Юръп С.А. (клон България)  
 Застрахователна сума: EUR 1 000 000.00  
 Срок: 14.08.2011-13.08.2012  
 Бенефициенти: И Ар Джи Капитал - 3 АДСИЦ  
 Покрити рискове: Имущ. застрах. всички рискове  
 Добавък: Полица номер 0636000799

2)

Вид застраховка: Гражданска Отговорност  
 Застраховател: Чартис Юръп С.А. (клон България)

Застрахователна сума: EUR 500 000.00  
Срок: 14.08.2011-13.08.2012  
Бенефициенти: И Ар Джи Капитал - 3 АДСИЦ  
Покрити рискове: Обща гражданска отговорност  
Добавък: Полица номер 0331000805, като за ГО за сградата и прилежащ паркинг на АЙКО и Меркатор лимита на отг. по полицата се завишава на 1 000 000.00 евро само за новопостроения търговски център и прилежащ паркинг

Имот „Загора” 1

1)

Вид застраховка: Имуществена: Всички рискове за обект АЙКО и прилежащ паркинг  
Застраховател: Дженерали Застраховане АД  
Застрахователна сума: EUR 8 500 000.00  
Срок: 19.3.2012-18.3.2013  
Бенефициенти: Райфайзен България ЕАД  
Покрити рискове: Имуществена Всички рискове  
Добавък: Полица номер 110211004323

2)

Вид застраховка: Загуба на доход от наем за обект АЙКО и прилежащ паркинг  
Застраховател: Дженерали Застраховане АД  
Застрахователна сума: EUR 684,000.00 увеличен с добавък<sup>1</sup> на EUR 702,000  
Срок: 19.3.2012-18.3.2013  
Бенефициенти: И Ар Джи Капитал - 3 АДСИЦ  
Покрити рискове: Понесени преки финансови загуби следствие принудително прекъсване на цялата или част от застрахована дейност в резултат на щета  
Добавък: Полица номер 110211004323 и добавък 1 от 30.3.2012г.

\* 3)

Вид застраховка: Гражданска Отговорност за обект АЙКО и прилежащ паркинг  
Застраховател: Чартис Юръп С.А. (клон България)  
Застрахователна сума: EUR 1 000 000.00

Срок: 14.08.2011-13.08.2012  
Бенефициенти: И Ар Джи Капитал - 3 АДСИЦ  
Покрити рискове: Обща гражданска отговорност  
Добавък: Полица номер 0331000805, като за ГО за сградата и прилежащ паркинг на АЙКО и Меркатор лимита на отг. по полицата се завишава на 1 000 000.00 евро само за новопостроения търговски център и прилежащ паркинг

Имот „Загора” 2

1)

Вид застраховка: Имуществена: Всички рискове за обект Меркатор  
Застраховател: Дженерали Застраховане АД  
Застрахователна сума: EUR 3,300,000.00  
Срок: 01.06.2011-31.05.2012  
Бенефициенти: Райфайзен България ЕАД  
Покрити рискове: Имуществена Всички рискове  
Добавък: Полица номер 110211000250

2)

Вид застраховка: Загуба на доход от наем за обект Меркатор  
Застраховател: Дженерали Застраховане АД  
Застрахователна сума: EUR 432,683.66  
Срок: 01.06.2011-31.05.2012  
Бенефициенти: И Ар Джи Капитал - 3 АДСИЦ  
Покрити рискове: Понесени преки финансови загуби следствие принудително прекъсване на цялата или част от застрахована дейност в резултат на щета  
Добавък: Полица номер 110211000250

\* 3)

Вид застраховка: Гражданска Отговорност за обект Меркатор  
Застраховател: Чартис Юръп С.А. (клон България)  
Застрахователна сума: EUR 1 000 000.00  
Срок: 14.08.2011-13.08.2012  
Бенефициенти: И Ар Джи Капитал - 3 АДСИЦ  
Покрити рискове: Обща гражданска отговорност  
Добавък: Полица номер 0331000805, като за ГО за сградата и прилежащ паркинг на АЙКО и Меркатор лимита на отг.

по полицата се завишава на 1 000 000.00евро само за новопостроения търговски център и прилежащ паркинг

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

Вид застраховка: Гражданска Отговорност  
Застраховател: Чартис Юрър С.А. (клон България)  
Застрахователна сума: EUR 500 000.00  
Срок: 14.08.2011-13.08.2012  
Бенефициенти: И Ар Джи Капитал - 3 АДСИЦ  
Покрити рискове: Обща гражданска отговорност  
Добавък: Полица номер 0331000805, като за ГО за сградата и прилежащ паркинг на АЙКО и Меркатор лимита на отг. по полицата се завишава на 1 000 000.00евро само за новопостроения търговски център и прилежащ паркинг

**Имот „София ринг”:** урегулиран поземлен имот, няма застраховка

**Имот „Бургас ритейл”**

Вид застраховка: Гражданска Отговорност  
Застраховател: Чартис Юрър С.А. (клон България)  
Застрахователна сума: EUR 500 000.00  
Срок: 14.08.2011-13.08.2012  
Бенефициенти: И Ар Джи Капитал - 3 АДСИЦ  
Покрити рискове: Обща гражданска отговорност  
Добавък: Полица номер 0331000805, като за ГО за сградата и прилежащ паркинг на АЙКО и Меркатор лимита на отг. по полицата се завишава на 1 000 000.00евро само за новопостроения търговски център и прилежащ паркинг

**Оценка на недвижимите имоти**

В изпълнение на чл. 20 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, Дружеството е извършило последна оценка на придобитите имоти към 31.12.2011 г.

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

**Имот Явор**

Дата, на която е извършен огледът 12.2011 г.  
на недвижимия имот

Необходими за целите на оценката данни Квадратура: земя - 14 724 м<sup>2</sup>, сгради – РЗП 14 916 м<sup>2</sup>

Местоположение – до основни пътни артерии на град Варна (бул. „Сливница” и бул. „Академик Андрей Сахаров”)

Години на построяване и въвеждане в експлоатация на сградите – основно втората половина на 80-те години на миналия век.

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

Сравними продажби на парцели в гр. Варна и наемни цени на сравними недвижими имоти

Дата, на която е извършена оценката 12.2011 г.

Методи използвани за оценка на недвижимите имоти Метод на „Приходната стойност”  
Метод на „Вещна (възстановителна) стойност”

Оценка по метода на „Вещна (възстановителна) стойност” 11 149 470 лева

Оценка по метода на „Приходна стойност” 8 457 220 лева

Оценка на справедливата пазарна стойност на недвижимия имот 10 072 570 лева

Стойност на недвижимия имот по счетоводен баланс към 31.12.2011г. Отчетна стойност: 5 534 479.32 лева  
Балансова стойност: 5 534 479.32 лева

Сравнителна статистическа информация за пазарните цени на подобни имоти Поради спецификата на сградите, сравнителна статистическа информация може да се представи само за земята. Съгласно оценката, към датата на оценката, пазарните цени на сравними парцели са в интервала от 236 евро/кв.м. до 261 евро/кв.м. или средно 245 евро/кв.м.

### Имот „Герена”

Дата, на която е извършен огледът на недвижимия имот 12.2011 г.

Необходими за целите на оценката данни Квадратура: земя - 25 036.9 м<sup>2</sup>  
Местоположение – на основна пътна артерия на град София (бул. „Владимир

	Вазов”)
	Правни документи – нотариални актове, скица на парцела, и т.н..
	Сравними продажби на парцели в гр. София и наемни цени на сравними недвижими имоти.
Дата, на която е извършена оценката	12.2011 г.
Методи използвани за оценка на недвижимите имоти	Метод на сравнимите продажби Метод на остатъчната стойност
Оценка по метода на сравнимите продажби	9 911 110 лева
Оценка по метода на остатъчната стойност	10 481 150 лева
Оценка на справедливата пазарна стойност на недвижимия имот	10 139 130 лева
Стойност на недвижимия имот по счетоводен баланс към 31.12.2011г.	Отчетна стойност: 7 435 801.79 лева Балансова стойност: 7 435 801.79 лева
Сравнителна статистическа информация за пазарните цени на подобни имоти	Съгласно оценката, към датата на оценката, пазарните цени на сравними парцели са в интервала от 180 евро/кв.м. до 203 евро/кв.м. или средно 202 евро/кв.м.

Имот „София ринг”

Дата, на която е извършен огледът на недвижимия имот	12.2011 г.
Необходими за целите на оценката данни	Квадратура: земя – 131 284 м <sup>2</sup> Местоположение – на основна пътна артерия на град София („Околовръстен път” в близост до бул. „Ботевградско шосе”) Правни документи – нотариални актове, скица на парцела, и т.н.. Сравними продажби на парцели в гр. София и наемни цени на сравними недвижими имоти.
Дата, на която е извършена оценката	12.2011 г.
Методи използвани за оценка на недвижимите имоти	Метод на сравнителните продажби; Приходен метод /метод на остатъчната стойност/;

---

	Метод на ликвидационната стойност - стойност при бърза продажба
Оценка по метода на сравнителните продажби	23 183 440 лева
Оценка по метода на остатъчната стойност	24 247 080 лева
Оценка на справедливата пазарна стойност на недвижимия имот	23 502 530 лева
Стойност на недвижимия имот по счетоводен баланс към 31.12.2011г.	Отчетна стойност: 14 679 465.80 лева Балансова стойност: 14 679 465.80 лева
Сравнителна статистическа информация за пазарните цени на подобни имоти	Съгласно оценката, към датата на оценката, пазарните цени на сравними парцели са в интервала от 86 евро/кв.м. до 96 евро/кв.м. Предвид състоянието на пазара към момента на оценката за разчетите е възприета средна стойност в размер на 90 Евро/кв.м.

Имот „Бургас ритейл”

Дата, на която е извършен огледът на недвижимия имот	12.2011 г.
Необходими за целите на оценката данни	Квадратура: земя - 24 959 м <sup>2</sup> Местоположение – до основна пътна артерия на град Бургас (бул. „Тодор Александров”) Правни документи – нотариални актове, скица на парцела, и т.н.. Сравними продажби на парцели в гр. Бургас и наемни цени на сравними недвижими имоти.
Дата, на която е извършена оценката	12.2011 г.
Методи използвани за оценка на недвижимите имоти	Метод на сравнимите продажби Остатъчен метод за оценка на земя
Оценка по метода на сравнимите продажби	9 255 550 лева
Оценка по метода на остатъчната стойност	10 302 490 лева
Оценка на справедливата пазарна стойност на недвижимия имот	9 569 630 лева
Стойност на недвижимия имот по счетоводен баланс към	Отчетна стойност: 7 210 591.43 лева

31.12.2011г.

Балансова стойност: 7 210 591.43 лева

Сравнителна статистическа информация за пазарните цени на подобни имоти

Съгласно оценката, към датата на оценката, пазарните цени на сравними парцели са в интервала от 169 Евро/кв.м. до 207 Евро/кв.м. или средно 190 Евро/кв.м.

Четирите имота, собственост на „И Ар Джи Капитал - 3”, които не са отдадени под наем към датата на настоящия документ, общо са оценени на 53 283 хил.лв. Недвижими имоти, които са отдадени за ползване срещу заплащане:

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

Имот „Загора”

Дата, на която е извършен огледът на недвижимия имот 12.2011 г.

Необходими за целите на оценката данни

Квадратура: земя - 22 768 м<sup>2</sup>, сгради (2 бр.) - РЗП 18 530 м<sup>2</sup>

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

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

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

Дата, на която е извършена оценката 12.2011 г.

Методи използвани за оценка на недвижимите имоти

Метод на „Приходната стойност”  
Метод на амортизираната възстановителна стойност

Оценка по метода на „Приходната стойност”

24 069 070 лева

Оценка по метода на амортизираната възстановителна стойност (вещна стойност)

19 811 510 лева

Оценка на справедливата пазарна стойност на недвижимия имот

21 940 290 лева

Стойност на недвижимия имот по счетоводен баланс към 31.12.2011г.

Отчетна стойност: 21 351 718.55 лева  
Балансова стойност: 19 474 993.37 лева

Сравнителна статистическа информация за пазарните цени на подобни имоти

Поради уникалността на сградата и липсата на оферти и сделки за аналогични имоти сравнителна статистическа информация може да се



представи само за земята. Съгласно оценката, към датата на оценката, пазарните цени на сравними парцели са в интервала от 87 евро/кв.м. до 93 Евро/кв.м. или средно 92 евро/кв.м

Имот „Загора” е изцяло отдаден под наем към датата на настоящия документ.

Справедливата стойност на всички имоти, собственост на Дружеството, на база резултата от изискваната годишна оценка към декември 2011 г. е 75 224 хил. лв.

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

Делът на неплатените наеми общо от всички отдадени под наем недвижими имоти към датата на този документ е нула.

### **6.1.2. Основни пазари на Емитента и данни за конкурентоспособността му**

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.

Основните конкурентни предимства на Дружеството са екипът специалисти, с който обслужващото дружество „Сердика Кепитъл Адвайзърс” разполага и ключовото местоположение на имотите описани по-горе в т. 6.1.1.

Екипът на „Сердика Кепитъл Адвайзърс” обединява специалисти с многогодишен опит в инвестирането и финансирането на недвижими имоти в България. Екипът е реализирал инвестиции в имоти под формата на дялово участие и дългово финансиране на стойност над 200 милиона евро от 1992 г. насам. Някои от основните проекти с дялово участие са хипермаркет „Практикер” на бул. „Цариградско шосе” в гр. София (притежаван до 2011г. 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 (притежавани до 2011г. 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. 6.1.1. по-горе, са с ключово местоположение на централни пътни артерии – бул. „Сливница” - Варна, бул. „Св. Патриарх Евтимий” - Стара Загора, бул. „Тодор Александров” - Бургас и бул. „Владимир Вазов” и Околовръстен път, София. Всяка от локациите е с много добра комуникативност и видимост и е подходяща за изграждане на имоти с търговско предназначение и до голяма степен гарантира успеха на съответните проекти.

## **6.2.ИНВЕСТИЦИОННИ ЦЕЛИ И ОГРАНИЧЕНИЯ**

### **6.2.1.Инвестиционни и финансови цели**

#### **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 е придобило описаните в т. 6.1.1. „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. 6.1.1., 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, след което ще разпредели постъпленията от продажбите между акционерите.

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

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

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

**6.2.2. Ограничения в инвестиционната политика на Дружеството. Изисквания и ограничения към активите – предмет на секюритизация**

**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 обезпечава или гарантира 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;

### **6.2.3. Политика на Дружеството относно придобиване на нов актив или активи**

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

### **6.2.4. Критерии, на които отговарят недвижимите имоти, в които ще инвестира дружеството и характеристики на придобитите недвижими имоти**

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

## 7. ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА

### 7.1. КРАТКО ОПИСАНИЕ НА ГРУПАТА И ПОЛОЖЕНИЕ НА ЕМИТЕНТА В РАМКИТЕ НА ГРУПАТА

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

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

*“БЪЛГЕРИЪН – АМЕРИКЪН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ” ЕООД*, първоначално регистрирано по ф.д. 14941/1995г. на Софийски градски съд, пререгистрирано в Търговския регистър с ЕИК: 831827511, 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, организиране на счетоводно отчитане и съставяне на годишни, междинни и други финансови отчети по реда на Закона за счетоводството и всяка друга дейност, позволена от закона. Капиталът на *“БЪЛГЕРИЪН – АМЕРИКЪН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ” ЕООД* е 100% собственост на БАИФ;

*“ЛОЗЕНЕЦ ДИВЕЛЪПМЪНТ КЪМПАНИ” ЕООД*, първоначално регистрирано по ф.д. 12557/2004г. на Софийски градски съд, пререгистрирано в Търговския регистър с ЕИК: 131332395, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Оборище, ул. “Шипка” № 3; предмет на дейност: покупка на стоки или други вещи с цел препродажба в първоначален, преработен или обработен вид, консултантска дейност, търговия, управление и сделки с недвижими имоти, туризъм, хотелиерство, строителство, търговско представителство и посредничество, комисионна дейност, рекламни и информационни услуги, както и всякаква друга дейност, която не е забранена от българското законодателство. Капиталът на *“ЛОЗЕНЕЦ ДИВЕЛЪПМЪНТ КЪМПАНИ” ЕООД* е 100% собственост на БАИФ;

*„И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 1” АДСИЦ - в ликвидация*, първоначално регистрирано по фирмено дело 8835/2004г под парт. номер 86296, том 1072, рег. 1, стр. 59 на СГС, пререгистрирано в Търговския регистър с ЕИК: 131289319, със седалище и адрес на управление гр. София, ул. “Шипка” 3; предмет на дейност: набиране на средства чрез издаване на ценни книжа и инвестиране на набраните парични средства в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти), покупка на правото на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и/или продажбата им, както и извършване на други търговски дейности, пряко свързани с осъществяването на посочените по-горе дейности. Ограниченията към вида на активите, в които дружеството ще секюритизира са предвидени в чл.7 от Устава на Дружеството. Към датата на този документ 36.99%

от капитала на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 1” АДСИЦ – в ликвидация е собственост на БАИФ.

„И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 2” АДСИЦ - в ликвидация, първоначално вписано в регистъра на търговските дружества при Софийски градски съд под парт. № 94439, том 1249, стр. 86, по ф.д. 6675/ 2005 СГС, пререгистрирано в Търговския регистър с ЕИК: 131434298, със седалище и адрес на управление гр. София, ул. “Шипка” 3; предмет на дейност: набиране на средства чрез издаване на ценни книжа и инвестиране на набраните парични средства в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти), покупка на правото на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и/или продажбата им, както и извършване на други търговски дейности, пряко свързани с осъществяването на посочените по-горе дейности. Към датата на този документ 36.77% от капитала на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 2” АДСИЦ – в ликвидация е собственост на БАИФ.

**БАИФ притежава непряко повече от 25% от капитала на следните дружества:**

“СРЕДЕЦ ЕНТЪРПРАЙС” ЕООД, първоначално регистрирано по ф.д. 5725/2002г. на Софийски градски съд, пререгистрирано в Търговския регистър с ЕИК:130945813 със седалище и адрес на управление: гр. София, община Столична, област София, ул. “Шипка” № 3; предмет на дейност: консултантска дейност, вътрешна и външна търговия, управление и сделки с недвижими имоти, производство на промишлени, хранителни, селскостопански и битови стоки, посредничество и комисионерски услуги, търговско посредничество, туризъм, ресторантьорство, хотелиерство, рекламна дейност, строителство и всяка друга търговска дейност, която не е забранена от действащото българско законодателство. Капиталът на “СРЕДЕЦ ЕНТЪРПРАЙС” ЕООД е 100% собственост на „БЪЛГЕРИЪН-АМЕРИКЪН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ” ЕООД;

**Към датата на този документ, БАИФ не притежава пряко или непряко участия в капитала на други дружества.**

## **7.2. ЗАВИСИМОСТ НА ЕМИТЕНТА ОТ ДРУГИ СУБЕКТИ В РАМКИТЕ НА ГРУПАТА**

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

## **7.3. ФУНКЦИОНИРАНЕ НА ДРУЖЕСТВОТО. ОСНОВНИ ПАРТНЬОРИ**

### **7.3.1.Обслужващо дружество**

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

➤ **Данни за обслужващото дружество:**

Наименование: „Сердика Кепитъл Адвайзърс” (SERDIKA CAPITAL ADVISORS LLC)

Седалище и адрес на управление: гр. Чикаго, щат Илинойс, САЩ, 333 "Уест Уекър Драйв", офис 460, Чикаго, щат Илинойс, 60606, с регистрирано място на

стопанска дейност в България с данъчен  
адрес: гр. София, ул. "Шипка" No 3

БУЛСТАТ: 131101824 (Дата на учредяване: 30  
август 2002 г.)

Телефон: (02) 9489 211

➤ **Кратка информация относно професионалния опит на обслужващото дружество**

„Сердика Кепитъл Адвайзърс” (Serdika Capital Advisors LLC) обединява екип от специалисти с дългогодишен опит в областта на изграждането, управлението и финансирането на недвижими имоти в България. Общата разгърната площ на реализираните от екипа проекти е над 50 000 кв.м. Освен това екипът е в основата на създаването на две от кредитните програми на БАКБ, по които са финансирани проекти в областта на недвижимите имоти за над 140 милиона евро.

Реализирани проекти:

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

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

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

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

(1) изцяло за сметка на Обслужващото дружество:

- (а) водене и съхраняване на счетоводна и всякаква друга отчетност и кореспонденция, свързана с дейността като цяло на „И Ар Джи Капитал-3“ АДСИЦ;
  - (б) поддържане на отношенията с наемателите на недвижимите имоти, водене и съхраняване на необходимата кореспонденция с тях;
  - (в) съхраняване, поддържане и актуализиране на документацията относно собствеността и статута на недвижимите имоти, както и тази свързана с договорите за наем и/или лизинг на недвижимите имоти;
  - (г) обслужване и инспектиране на недвижимите имоти и упражняване на контрол и инспекция върху физическото състояние на недвижимите имоти;
  - (д) контрол на изпълнението на сключените договори с трети лица и/или подизпълнители по отношение на недвижимите имоти;
- (2) от името и за сметка на „И Ар Джи Капитал-3“ АДСИЦ извършва и/или организира извършването на дейности по обслужване, поддържане и ремонт на недвижимите имоти, в това число:
- (а) преговори, организиране на конкурси и подбор на компании за поддържане и ремонт, както и подготовка на всички необходими документи и договори за управление, обслужване, ремонт и поддръжка на недвижимите имоти;
  - (б) организира извършването на ремонти и подобрения в недвижимите имоти; получаване на всички строителни разрешения и книга за ремонтите и подобренията, заедно с всички необходими разрешения за ползване или въвеждане в експлоатация на ремонтираните обекти на „И Ар Джи Капитал-3“ АДСИЦ;
  - (в) организира и осигурява изготвянето на последващи оценки на недвижимите имоти в края на всяка финансова година и при настъпване на промяна с повече от 5% в индекса на цените на недвижимите имоти или в индекса на инфлацията, определен от НСИ при спазване на изискванията на ЗДСИЦ относно избора на оценители.
- (3) от името и за сметка на „И Ар Джи Капитал-3“ АДСИЦ извършва и/или организира и/или управлява извършването на дейности по строителството на сгради (жилищни, индустриални, търговски, административни и с друго функционално предназначение), части от сгради или други обекти в недвижимите имоти и/или извършва и/или организира и/или управлява дейности по подготовката на недвижимите имоти за строителство, в това число:
- (а) организира и управлява строителната дейност на сгради и обекти в недвижимите имоти; получаване на всички строителни разрешения и книга, заедно с всички необходими разрешения за ползване или въвеждане в експлоатация на новопостроени сгради или части от сгради или други обекти на „И Ар Джи Капитал-3“ АДСИЦ;
  - (б) организира и управлява извършването на дейности по подготовката на недвижимите имоти за строителство, включително почистване и разчистване;
  - (в) проучва, преговаря и организира конкурси за избор на строителни компании, проектантите, консултантите, лицата, упражняващи технически контрол с цел извършване на строителни и/или ремонтни дейности в недвижимите имоти;
  - (г) извършва цялостното управление по изграждането и пускане в експлоатация на сгради, обекти и други проекти в недвижимите имоти, включително управление на дейностите по: промяна на съществуващо градоустройство; изготвяне на идейни,

технически и работни инвестиционни проекти; издаване на разрешение за строеж и друга строителна документация съгласно изискванията на закона, включително документация по въвеждане в експлоатация; всякакви други дейности, свързани с осъществяване на строителство в недвижимите имоти.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



По време на действието на договора Обслужващото дружество не може:

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

Обслужващото дружество може, след предварително съгласуване с „И Ар Джи Капитал-3“ АДСИЦ и получаване на изричното писмено одобрение (включително по електронна поща или друг избран от страните начин) на последния да възлага отделни дейности на подизпълнители, като използва и упълномощава строители, работници, архитекти, технически специалисти, адвокати, консултанти и други физически лица, юридически лица или обединения от юридически лица за изпълнение на отделни действия или дейности, включени в предмета на този Договор. Задължението за съгласуване и одобряване от страна на „И Ар Джи Капитал-3“ АДСИЦ на възлагането на отделни дейности по предходното изречение не се отнася за случаите на дребни поправки и ремонти;

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

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

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

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

Договорът, сключен с Обслужващото дружество, се прекратява:

(1) по взаимно съгласие на страните с писмено споразумение, в което задължително и окончателно се уреждат отношенията между тях по договора и имуществените последици;

(2) при постановяване на решение за откриване на производство по несъстоятелност срещу „И Ар Джи Капитал-3“ АДСИЦ;

(3) при образуване на производство по ликвидация или постановяване на решение за откриване на производство по несъстоятелност спрямо Обслужващото дружество;

(4) отнемане на издадената лицензия за извършване на дейност на „И Ар Джи Капитал-3“ АДСИЦ;

(5) едностранно от страна на Обслужващото дружество с тримесечно предизвестие.

Обслужващото дружество има право да развали договора, в случай че „И Ар Джи Капитал-3“ АДСИЦ не изпълни в срок изцяло или частично задължението си за плащане на възнагражденията по договора и това неизпълнение продължи повече

от 30 (тридесет) дни. В този случай „И Ар Джи Капитал-3“ АДСИЦ дължи на Обслужващото дружество обезщетение равно на 15% (петнадесет процента) от пазарната стойност на активите на „И Ар Джи Капитал-3“ АДСИЦ, които Обслужващото дружество управлява, но не по-малко от 20% (двадесет процента) от балансовата им стойност към датата на прекратяване на договора.

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

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

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

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

#### **➤ Метод за определяне на възнаграждението на обслужващото дружество**

(1) За извършването на дейностите по обслужването, ремонта и поддръжката на недвижимите имоти и дейностите по водене и съхраняване на счетоводна и друга отчетност „И Ар Джи Капитал-3“ АДСИЦ заплаща на Обслужващото дружество тримесечно възнаграждение в размер на 3% (три процента) от общата сума на получените от „И Ар Джи Капитал-3“ АДСИЦ за съответното календарно тримесечие наеми по договори за отдаване под наем на недвижимите имоти и/или на сгради и обекти (или части от сгради и обекти), построени в тези недвижими имоти, които „И Ар Джи Капитал-3“ АДСИЦ е сключил с трети лица-наематели, но не по малко от 6000 евро на тримесечие. Така посоченият размер на възнаграждението не включва ДДС. Възнаграждението се дължи от „И Ар Джи Капитал-3“ АДСИЦ считано от датата на сключване на договор/и за наем на недвижимите имоти и/или на сгради и обекти (или части от сгради или обекти), построени в тези недвижими имоти;

(2) За извършването на дейностите по извършването, организирането и управлението на строителството на сгради и др. обекти И Ар Джи Капитал-3“ АДСИЦ заплаща на Обслужващото дружество възнаграждение в размер на 4% (четири процента) от стойността на проектите. „Стойност на проектите“ включва всички разходи, свързани с разчистването на имота, подготовката му за застрояване и самото строителство до издаването на разрешение за ползване, включително плащания по договори с подизпълнители, разходи за изграждането на инфраструктурни обекти, държавни такси и т.н, но без стойността на земята. В така посоченото възнаграждение не се включва ДДС.

(3) За извършването на консултантската дейност относно инвестиционните и финансови дейности и стратегия на „И Ар Джи Капитал-3“ АДСИЦ „И Ар Джи Капитал-3“ АДСИЦ заплаща на Обслужващото дружество следните възнаграждения:

(а) възнаграждение в размер на 2% (два процента) от продажната цена на недвижимия имот. Възнаграждението не може да надхвърля 1% годишно от себестойността на недвижимия имот за периода от 01.07.2010г. до датата на продажбата. Себестойност на недвижимия имот включва покупната цена, включително невъзстановимите данъци върху покупката, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние за предвидената му употреба до момента на получаване на разрешение за ползване/удостоверение за въвеждане в експлоатация. Стойността на недвижимия имот не включва стойността на Проектите по чл.27 от Договора до момента на завършването им. В така посоченото възнаграждение не се включва ДДС .

(б) допълнително възнаграждение при продажба на недвижим имот, собственост на „И Ар Джи Капитал-3“ АДСИЦ, в размер на 20% (двадесет процента) от печалбата на „И Ар Джи Капитал-3“ АДСИЦ, реализирана при продажбата на недвижимия имот (изчислена като разликата между продажната цена и балансовата стойност на недвижимия имот към датата на продажбата). В така посоченото възнаграждение не се включва ДДС

(в) годишно възнаграждение в размер на 20% (двадесет процента) от печалбата на „И Ар Джи Капитал-3“ АДСИЦ преди разхода за това възнаграждение, намалена с печалбите, реализирани при продажбата на недвижими имоти в съответната година и увеличена с възнаграждението по предходната точка. В така посоченото възнаграждение не се включва ДДС.

(4) Възнаграждение за извършени посреднически дейности - в случаите, в които Дружеството възложи на Обслужващото дружество посредническите дейности по:

(а) проучване на възможността за закупуването на недвижими имоти на територията на България; (б) проучване на възможността за продажбата на недвижими имоти, собствени на Дружеството и (в) проучване на възможността за отдаването под наем на недвижими имоти собствени на Дружеството, и за същите сделки Дружеството не е използвало услугите на друг посредник, то Дружеството заплаща на Обслужващото дружество брокерско възнаграждение в следните размери:

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

В така посоченото възнаграждение не се включва ДДС.

### **7.3.2.Банка депозитар**

#### **➤ Данни за банката депозитар:**

Наименование: „Обединена българска банка“ АД  
Седалище и адрес на гр. София, ул. „Света София“ № 5  
управление:  
Телефон: 02/ 811 3752

---

Телефакс: 02/ 981 2809

Електронна страница в [www.ubb.bg](http://www.ubb.bg)  
Интернет

➤ **Дата на учредяване, номер и партида на вписване в търговския регистър:**

„Обединена българска банка” АД е вписана в търговския регистър при Софийски градски съд съгласно решение на СГС от 09.12.1992г. по ф.д. 31848/1992 г. под партиден №376, том 8, стр. 105.

Дата на учредяване: 09.12.1992 г.

ЕИК: 000694959

Разрешение за извършване на дейност като банка:

Решение № 63 на БНБ от 19.11.1992 г., актуализирано със заповед № 100-00487/17.11.99г.

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

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

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

➤ **Съществени условия на договора за депозитарни услуги:**

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

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

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

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

При извършването на депозитарните услуги „Обединена българска банка” АД приема, съхранява и отчита на доверителен принцип поверените и активи, съгласно своите общи условия за съответните сметки, Устава на „И Ар Джи Капитал-3” АД СИЦ, Закона за публичното предлагане на ценни книжа, Закона за

дружествата със специална инвестиционна цел и другите разпоредби на действащото законодателство, както следва:

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

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

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

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

„Обединена българска банка“ АД е длъжна да следи събирането и използването на приходите на „И Ар Джи Капитал-3“ АДСИЦ да се извършва в съответствие с разпоредбите на Устава на „И Ар Джи Капитал-3“ АДСИЦ, проспекта на публично предлагане на ценни книжа на „И Ар Джи Капитал-3“ АДСИЦ, както и императивните изисквания на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, Закона за публичното предлагане на ценни книжа и подзаконовите нормативни актове по прилагането им, включително да следи дали възнаграждението на обслужващото дружество е изчислено и изплатено в съответствие с Устава на „И Ар Джи Капитал-3“ АДСИЦ и дали са спазени ограниченията за разходите за управление на „И Ар Джи Капитал-3“ АДСИЦ съгласно разпоредбите на Устава му.

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

За депозитарните услуги, извършвани от „Обединена българска банка” АД, същата има право на месечно възнаграждение в размер на 100 лева.

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

„Обединена българска банка” АД не е и не може да бъде едно и също лице или свързано лице с членовете на Съвета на директорите на „И Ар Джи Капитал-3” АД СИЦ или с друго лице, което изпълнява управителни или контролни функции в „И Ар Джи Капитал-3” АД СИЦ, с инвестиционния посредник на „И Ар Джи Капитал-3” АД СИЦ, чрез който се сключват и изпълняват инвестиционните сделки на „И Ар Джи Капитал-3” АД СИЦ, както и с лица, които контролират „И Ар Джи Капитал-3” АД СИЦ.

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

„Обединена българска банка” АД не е и не може да бъде кредитор или гарант на „И Ар Джи Капитал-3” АД СИЦ освен за вземанията си по Договора за депозитарни услуги.

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

Договорът за депозитарни услуги се прекратява без предизвестие:

- по взаимно съгласие на страните с писмено споразумение, в което задължително и окончателно се уреждат отношенията между тях по него и имуществените им последици;

- при прекратяване съществуването на „И Ар Джи Капитал-3” АД СИЦ, включително и при откриване на производство по ликвидация или несъстоятелност;

- при образуване на производство по ликвидация или несъстоятелност по чл.22 от Закона за банките спрямо „Обединена българска банка” АД

- при заличаване на „Обединена българска банка” АД от списъка на банките, които отговарят на изискванията на чл.173,ал.2 от ЗППЦК, одобрен от Заместник-председателя на КФН, ръководещ управление “Надзор на инвестиционната дейност” и Българска народна банка;

- в случай, че „Обединена българска банка” АД бъде избрана за член на Съвета на директорите на „И Ар Джи Капитал-3” АД СИЦ или лице, което изпълнява управителни или контролни функции в дружеството на „И Ар Джи Капитал-3” АД СИЦ, или се окаже свързано лице с член на Съвета на директорите на „И Ар Джи Капитал-3” АД СИЦ или с друго лице, което изпълнява управителни или контролни функции в дружеството на „Обединена българска банка” АД или с лице, което контролира „И Ар Джи Капитал-3” АД СИЦ;

- в случай, че „Обединена българска банка” АД сключи с „И Ар Джи Капитал-3” АД СИЦ договор, с който поема функции на инвестиционен посредник на „И Ар Джи Капитал-3” АД СИЦ;

- в случай, че „Обединена българска банка” АД стане кредитор или гарант на „И Ар Джи Капитал-3” АД СИЦ освен за вземанията си по Договора за депозитарни услуги.

Договорът за депозитарни услуги може да бъде прекратен с едностранно писмено предизвестие от всяка от страните по него: едномесечно по отношение на „И Ар Джи Капитал-3“ АДСИЦ и двумесечно от страна на „Обединена българска банка“ АД. Предизвестията сочат начина на окончателно уреждане на имуществените отношения на страните в съответствие с действащото законодателство. При посочената хипотеза „И Ар Джи Капитал-3“ АДСИЦ заплаща на „Обединена българска банка“ АД всички натрупани, изискуеми към момента на прекратяването на договора дължими от него такси, комисиони, разноски и непогасено възнаграждение.

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

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

### 7.3.3. Оценители на недвижимите имоти. Одитор

#### ➤ Оценители

„И Ар Джи Капитал - 3“ АДСИЦ е използвало услугите на следните оценители на недвижими имоти за изготвяне на оценките съгласно чл. 20 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел към декември 2010 и 2011 год. (през разглеждания 2 годишен период):

- **ПеПе ГРУП ООД**

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

Оценките са извършени от Инж. Биянка Печева Пандева

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

Квалификация	Строителен инженер, специалност “Хидротехническо строителство”, диплом № 000206/1993 год., ВИАС-София
	Оценител на недвижими имоти – лиценз АП №3338/28.10.1994
Професионален опит	От 1995г. до момента Експертно-консултантска и оценителска дейност: <ul style="list-style-type: none"><li>• Извършване на приватизационни оценки на предприятия от строителството, промишлеността, транспорта, търговията, туризма, енергетиката и селското стопанство</li></ul>

- Оценки за ипотечи на недвижими имоти на клиенти на “Обединена Българска банка”АД и “ЦКБ”АД
- Оценки като вещо лице към Софийски градски съд
- Оценки на недвижими имоти като експерт към Главна данъчна дирекция - гр. София

#### ➤ **Одитор**

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

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

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

От датата на учредяване на Емитента до 31.12.2011г. одиторът не е бил заменян.

#### **7.3.4. Директор за връзка с инвеститорите**

Съгласно чл. 116 г 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 изпращането на материалите за свикани общи събрания на Дружеството 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.

Директорът за връзки с инвеститорите се назначава на трудов договор, като трябва да притежава подходяща квалификация и опит за изпълнение на задълженията си. Той не може да бъде член на Съвета на директорите на Дружеството.

Директорът за връзки с инвеститорите се отчита за дейността си на редовното годишно общо събрание на акционерите.

Съветът на директорите на „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ е назначил за Директор за връзки с инвеститорите Светозара Стоянова Стоянова - Тавитян.

---

#### **Образование**

Висше, Магистър по право

#### **Квалификация:**

1996 – 2001

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

---



### Относим

#### професионален опит:

юни 2003 – до момента “Българо-американска кредитна банка” АД,  
Юрист, Правен отдел

февруари 2004 – октомври 2007 “КАПИТАЛ ДИРЕКТ-1” АДСИЦ, Директор за  
връзки с инвеститорите

октомври 2000 – юни 2003 „ДИА КОНСУЛТ” ООД, Юрист

Светозара Тавитян не участва в управителни и контролни органи на търговски дружества и не притежава дялове от капитала на други дружества. На са и налагани принудителни административни мерки или административни наказания във връзка с професионалната и дейност.

## 8. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ

**Не е настъпвала значителна неблагоприятна промяна в перспективите за емитента след датата на неговия последно публикуван одитиран финансов отчет.**

### 8.1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВСЯКАКВИ ИЗВЕСТНИ ТЕНДЕНЦИИ, КОЛЕБАНИЯ, ИЗИСКВАНИЯ, АНГАЖИМЕНТИ И СЪБИТИЯ, КОИТО БИХА МОГЛИ ЕВЕНТУАЛНО ДА ИМАТ ЗНАЧИТЕЛЕН ЕФЕКТ ВЪРХУ ЕМИТЕНТА

#### ➤ Макроикономически показатели

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

Икономиката на България регистрира спад на БВП от 5,5% през 2009 г., най-тежката криза след икономическата рецесия в края на 1990-те години. Въпреки че за 2010 г. икономическия растеж е 0.4%, българското правителство продължава да изпитва трудности в опитите си да увеличи вътрешното потребление на населението, тъй като до момента ръстът на БВП се поддържа от нарасналия експорт. Инфлацията в страната спадна до 2.5% през 2009 г., най-ниските нива от 2003 г. насам, но се очакваше повишаване в следствие на постепенното преодоляване на рецесията, което се и случи. За първи път от 1997 г., държавният бюджет излезе на дефицит от 4.3% през 2009 г., който намаля до 3,1% през 2010 г. За 2011 г. ЕС прогнозираше минимален ръст за БВП от 2.6% и бюджетен дефицит под 3%. Към настоящия момент БНБ е публикувала данните само за БВП, като очакванията не се оправдаха и БВП за 2011 г. е само 1,7%. Положителен факт е подобреното търговско салдо, особено с оглед на намаляването на вноса през 2009-2011 г.

Показател	2007	2008	2009	2010	2011
Брутен вътрешен продукт (годишен реален темп на изменение, %)	6.4	6.2	-5.5	0.4	1.7
Търговско салдо	-23.5	-24.3	-11.9	-7.7	-5.1
Инфлация (%)	7.6	12.0	2.5	3.0	3.4
Бюджетен дефицит(% от БВП)	1.2	1.7	-4.3	-3.1	n/a
Валутен курс на лева за 1 евро	Паричен съвет: фиксиран курс на 1.95583 лв. за 1 евро				
Валутен курс на лева за 1 щ.д. <sup>11</sup>	1.33	1.39	1.36	1.47	1.51
Основен лихвен процент <sup>19</sup>	3.93	5.12	2.40	0.20	0.20

*Източник: БНБ*

При настоящата ситуация на несигурност в условията на световна икономическа криза и динамичните промени, настъпващи в икономическите индикатори, съществува голяма вероятност представените тенденции да се променят значително. Въпреки това, те очертават някаква рамка за икономическото развитие на страната през 2012.

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

През м. Март 2012 г. от Colliers International очертаха тенденциите за изминалата година и очакванията за развитие на пазара на търговски площи в техен доклад. Обявиха, че средното ниво на свободните площи в търговските центрове в София през втората половина на 2011 г. е било около 6%. Това е леко увеличение в сравнение с първата половина на миналата година, когато то е било близо 4%. Свободните площи на търговските улици в столицата за периода са били средно около 5%, като за бул. Витоша този дял е 10%. Повишил се е и потокът от търговци, които затварят и отварят обекти на търговските улици.

Наемните нива в търговските центрове и моловете са се запазили сравнително стабилни през втората половина на 2011 г., като влияние върху тях оказват видът на търговския комплекс и неговата локация. В големите търговски центрове в София наемите са били приблизително 32 евро на кв. м на месец. В моловете извън столицата нивата са били между 20 и 22 евро.

От компанията посочват, че от началото на 2012 г. на родния пазар на търговски площи се забелязва раздвижване, което се дължи на навлизането на нови търговски оператори, както и развитието на нови формати. Съществува значително търсене на търговски площи в райони с постоянен и активен човекопоток. В много случаи търсенето се движи от веригите хранителни магазини, които продължават своето развитие чрез формата “квартални магазини”, сочи докладът на Colliers International. Наред с това продължава навлизането на международни марки на пазара у нас. Международните марки виждат добра перспектива за развитие на българския пазар. Тяхната експанзия е ключов фактор за развитието на новите търговски центрове в София и страната”.

## **9. АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВЛЕНСКИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ**

### **9.1. ЧЛЕНОВЕ НА АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВЛЕНСКИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ**

Управителен орган на Дружеството е неговият Съвет на директорите. Съставът на Съвета на директорите включва три лица, включително един независим член. Съгласно чл. 40, ал. 5 от Устава на Дружеството, определението “независим” (което е в съответствие с разпоредбата на чл. 116а, ал. 2 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа) означава, че съответният директор: 1. не е служител на Дружеството, 2. не е акционер, който притежава пряко или чрез свързани лица 25 на сто или по-голям брой от гласовете в общото събрание на Дружеството или е свързано с Дружеството лице, 3. не е в трайни търговски отношения с Дружеството, 4. не е член на управителен или контролен орган, прокурист или служител на търговско дружество или друго юридическо лице, което притежава пряко или чрез свързани лица най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание

на Дружеството или е в трайни търговски отношения с Дружеството, и 5. не е свързано лице с друг член на Съвета на директорите на Дружеството.

По-долу са представени данни за членовете на Съвета на директорите на "И Ар Джи Капитал – 3" АДСИЦ, включително за професионалния им опит, относим към дейността им в Дружеството, и за основните им дейности извън него, когато тези дейности са значими за Дружеството.

Членовете на Съвета на директорите на Дружеството са:

**• „СРЕДЕЦ ЕНТЪРПРАЙС“ ЕООД – Председател на съвета на директорите**

Дружеството е със седалище и адрес на управление: гр. София, район "Оборище", ул. "Шипка", №3. Предметът на дейност е: Консултантска дейност, вътрешна и външна търговия, управление и сделки с недвижими имоти, производство на промишлени, хранителни, селскостопански и битови стоки, посредничество и комисионерски услуги, търговско посредничество, туризъм, ресторантьорство, хотелиерство, рекламна дейност, строителство и всяка друга търговска дейност, която не е забранена от действащото българско законодателство.

Дружеството е вписано в регистъра на търговските дружества на СГС под по ф.д. №5725/2003 г. Единния идентификационен код на дружеството е 130945813.

С решение на едноличния собственик на капитала на Дружеството от 16.04.2010 г., за представител на "Средец Ентърпрайс" ЕООД в Съвета на директорите на "И Ар Джи Капитал – 3" АДСИЦ е определена Даниела Атанасова Ханджиева.

Извън извършваната в Дружеството дейност като представител по чл.234, ал. 1 от ТЗ на председателя на Съвета на директорите на „И Ар Джи Капитал-3“ АДСИЦ - "Средец Ентърпрайс" ЕООД, г-жа Даниела Ханджиева е Ръководител отдел "Кредитен риск, мониторинг и кредитна администрация" в Българо-американска кредитна банка АД. Освен това, г-жа Ханджиева е Изпълнителен директор и член на Съвета на директорите на "ИМОТИ ДИРЕКТ" АДСИЦ (дружество със специална инвестиционна цел за секюритизация на имоти).

Бизнес адрес: гр. София, ул. Славянска №2

---

**Образование**

Висше, Магистър по бизнес администрация (МВА)

**Квалификация:**

1999-2001

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

1995-1997

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

1988-1993

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

**Относим професионален опит:**

---

2012 – към настоящия момент	“Българо-американска кредитна банка” АД, Ръководител отдел “Кредитен риск, мониторинг и кредитна администрация”
2005 - 2012	“Българо-американска кредитна банка” АД, Ръководител отдел “Кредитна документация”
1999-2004	“Българо-американска кредитна банка” АД, Оперативен одит
1996-1999	“Българо-американска кредитна банка” АД, Секретар на Съвета на директорите

➤ Участия в управителен или контролен орган, като прокурист 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 на “ИМОТИ ДИРЕКТ” АДСИЦ, вписано в Търговския регистър, воден от Агенция по вписванията с ЕИК: 200908831..

➤ 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 и независим член**

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

Бизнес адрес: гр. София, ул. Сан Стефано 17

**Образование**

Висше, Юридическо

**Квалификация:**

1999 Програма за финанси и инвестиции, Университет на Уисконсин, САЩ

1994 Следдипломна квалификация по Финансов Мениджмънт при УНСС

1991 Магистър по Право, СУ „Св. Климент Охридски”

**Относим**

**професионален опит:**

2003 - досега	Адвокат, практикуващ основно в областта на капиталовите пазари и търговското право
2001-2003	Консултант на USAID по регулиране на капиталовите пазари
2000-2001	Член на Държавната комисия по ценните книжа
1996 - 2000	Комисия по ценните книжа, Правен отдел

---

➤ Г-н Чомпалов е член на Съвета на директорите на Имоти Директ АДСИЦ, извън това, през последните 5 години г-н Чомпалов не е бил член на управителен или контролен орган, прокуриснт или на друга длъжност във висшия ръководен състав, или съдружник с неограничена отговорност в търговски дружества, различни от Емитента (с изключение на участието му в съвета на директорите на „Спам Трейдинг“ АД, което участие е прекратено към датата на Проспекта).

➤ Г-н Йордан Чомпалов:

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

**• „БЪЛГЕРИЪН - АМЕРИКЪН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ” ЕООД – Изпълнителен директор**

Дружеството е със седалище и адрес на управление: гр. София, район “Оборище”, ул. “Шипка”, №3. Предметът на дейност е: Управление на недвижими имоти, придобиване и разпореждане с права върху недвижимите имоти, строителство, организиране на счетоводно отчитане и съставяне на годишни, междинни и други финансови отчети по реда на закона за счетоводството и всяка друга дейност, позволена от закона. Дружеството е вписано в регистъра на търговските дружества на СГС под по ф.д. №14941/1995 г. Единния идентификационен код на дружеството е 831827511.

С решение на едноличния собственик на капитала на Дружеството от 16.04.2010 г., за представител на “Бългериън – Америкън Пропърти Мениджмънт” ЕООД в Съвета на директорите на “И Ар Джи Капитал – 3” АДСИЦ е определена Анна Петрова Цанкова - Бонева.

Извън извършваната в Дружеството дейност като представител по чл.234, ал. 1 от ТЗ на изпълнителния директор на Съвета на директорите на „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ - “Бългериън – Америкън Пропърти Мениджмънт” ЕООД, г-жа Анна Бонева е ръководител отдел “Парични и ликвидност” на “Българо-американска кредитна банка” АД.

Бизнес адрес: гр. София, ул. Славянска № 2

---

---

---

**Образование**

Висше, магистър

**Квалификация:**

2001 Лицензиран брокер на ценни книжа Сертификат на ДКЦК No226-b/23.11.2001

1991 - 1996

Магистър, Специалност “Счетоводство и контрол”,

Университет по национално и световно стопанство – гр. София

**Относим професионален опит:**

2000 - към настоящия момент Ръководител, отдел “Парични пазари и ликвидност” “Българо-американска кредитна банка” АД,

1991 - 2000

Българска народна банка, Дилър, Отдел “Инвестиционни и пазарни операции” Дирекция “Ковчезничество”, Управление “Емисионно”; Специалист, Отдел “Валутна наличност и трансфери”, Управление “Валутни операции”; Сътрудник, Отдел “Валутна наличност и трансфери”, Управление “Валутни операции”

---

---

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

➤ Г-жа Бонева:

- няма фамилна връзка с друг член на СД на Дружеството или негов учредител;

- не е осъждана за измама през последните 5 г.;

- не е участвала в управителни и контролни органи или висш ръководен състав на дружество, за което е открито производство по несъстоятелност, прекратено е поради несъстоятелност, или е било в ликвидация през последните 5 г.;

- не е била обект на официално публично инкриминиране и/или санкции от законови или регулаторни органи през последните 5 г.;

- не е лишавана от съда от правото да бъде член на административните, управителните или надзорни органи на даден емитент или от изпълняването на длъжности в ръководството или изпълняването на дейността на някой емитент през последните 5 г.

Към датата на Проспекта съгласно Книгата на акционерите на „И Ар Джи Капитал - 3” АДСИЦ, следните членове на СД и представители по чл.234, ал. 1 от ТЗ на членове на СД притежават акции на Дружеството, както следва:

Име на акционер	Брой притежавани акции	% от гласовете в ОСА
“Бългериън – Америкън Пропърти ЕООД Мениджмънт”	140 700	6,7%
Анна Петрова Цанкова - Бонева	7 500	0.357 %
Даниела Ханджиева Атанасова	1 226	0.058 %

## 9.2. МЕТОД ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ

Съгласно член 46 от Устава на Дружеството месечното възнаграждение на всеки член на СД не може да надхвърля 3 (три) минимални за страната работни заплати и се определя от Общото събрание на акционерите.

## 9.3. КОНФЛИКТ НА ИНТЕРЕСИ

Посочените по-горе в т. 9.1. физически и юридически лица, заявяват, че няма потенциален конфликт на интереси между задълженията им на членове/представители на СД на Дружеството и техния личен интерес или други задължения.

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

## 10. ПРАКТИКИ НА РЪКОВОДНИТЕ ОРГАНИ

### 10.1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ОДИТНИЯ КОМИТЕТ НА ЕМИТЕНТА

Одитният комитет на “И Ар Джи Капитал – 3” АДСИЦ е създаден с решение на Общото събрание на акционерите от 14.05.2009г. въз основа на измененията в Закона за независимия финансов одит, уреждащи изискванията към независимия финансов одит на предприятия, извършващи дейност от обществен интерес. В следствие съставът на Одитния комитет е бил изменен с решение на Общото събрание на акционерите от 27.05.2010г., като е взето решение функциите на Одитен комитет да се осъществяват от членовете (представителите на членове) на Съвета на директорите.

Одитният комитет се състои от трима члена. Членовете на Одитния комитет са избрани за срок до 31.12.2015 година.

Понастоящем одитният комитет е в състав:

- Анна Петрова Цанкова-Бонева – преставител по чл. 234, ал.1 от ТЗ на члена на съвета на директорите „Бългериън – Америкън Пропърти Мениджмънт” ЕООД;
- Йордан Николов Чомпалов;

- Даниела Атанасова Ханджиева - представител по чл. 234, ал.1 от ТЗ на члена на Съвета на директорите “Средец Ентърпрайсис” ЕООД - Председател на одитния комитет;

## **10.2. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТОВА, ДАЛИ ЕМИТЕНТЪТ СПАЗВА ИЛИ НЕ РЕЖИМА/РЕЖИМИТЕ ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ**

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

## **11. МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ**

### **11.1. АКЦИОНЕРИ, ПРИТЕЖАВАЩИ НАД 5 НА СТО ОТ АКЦИИТЕ С ПРАВО НА ГЛАС**

Към датата на Проспекта акционерите на „И Ар Джи Капитал - 3” АДСИЦ притежаващи над 5% от акциите му са:

➤ **„Българо-американски инвестиционен фонд” (БАИФ)**, корпорация от САЩ, регистрирана по закона на щата Делауеър, със седалище град Чикаго, щат Илинойс, на адрес Уест Уекър Драйв №333, офис 460, 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 **165 509 броя** обикновени поименни безналични акции с право на 1 глас всяка една в Общото събрание на Дружеството, представляващи **7.88%** от капитала на „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ.

➤ **Майкъл Дейвид Хънсбъргър**, притежаващ **124 500 броя** обикновени поименни безналични акции с право на 1 глас всяка една в Общото събрание на Дружеството, представляващи **5.93%** от капитала на „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ.

Всички издадени акции на „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ имат еднакви права, в този смисъл няма акционери, които да имат различни права на глас в Общото събрание на акционерите. От учредяването на „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ до момента дружеството е издавало само обикновени акции, даващи право на един глас в Общото събрание на акционерите, както и право на дивидент и на ликвидационен дял. Дружеството не е издавало акции от друг клас (напр. привилегировани акции). „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.

## **11.2. ЛИЦА, КОИТО ПРЯКО ИЛИ НЕПРЯКО ПРИТЕЖАВАТ ИЛИ УПРАЖНЯВАТ КОНТРОЛ ВЪРХУ ДРУЖЕСТВОТО**

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

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

**Няма други лица, физически или юридически, които имат контрол върху Емитента.**

**Освен изброените в точка 11.1 лица, няма други лица, физически или юридически, които притежават пряко или непряко повече от 5% от акциите с право на глас на Дружеството<sup>1</sup>.**

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 контрольори, 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; 4. да искат включването на въпроси и да предлагат решения по вече включени въпроси в дневния ред на общото събрание по реда на чл. 223а от Търговския закон;

---

<sup>1</sup> БАИФ е корпорация, неразпределяща печалба, основана по силата на Закона за подпомагане на демокрацията в Източна Европа от 1989 г. и има за цел да подпомага развитието на частния сектор в България и политиката и начините за ускоряване на това развитие. Членовете на Борда на директорите на БАИФ са единствените членове на корпорацията и като такива не притежават собственост в БАИФ. (виж също точка 7.1 по-горе).

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 събранието, 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 събранието и никой не възразява повдигнатите въпроси да бъдат обсъждани. Наред с това според предвиденото в чл. 115, ал. 11 от ЗППЦК и чл. 33, т. 2 от Устава на Дружеството, при провеждане на Общото събрание акционерите могат да задават въпроси относно икономическото и финансовото състояние и търговската дейност на дружеството, независимо дали са свързани с обявения дневен ред и членовете на Съвета на директорите на дружеството са длъжни да отговорят вярно, изчерпателно и по същество на тези въпроси, освен за обстоятелства, които представляват вътрешна информация.

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

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

### **11.3. ДОГОВОРНОСТИ, ВОДЕЩИ ДО ПОСЛЕДВАЩА ПРОМЯНА НА КОНТРОЛА НА ЕМИТЕНТА**

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

## 12. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

### 12.1. ГОДИШНИ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ И ОДИТОРСКИ ДОКЛАДИ

Одитираните финансови отчети на Дружеството, изготвени съгласно Международните стандарти за финансови отчети (МСФО), заедно с одиторските доклади за финансовите години 2010 г. и 2011 г. са представени съгласно изискуемите срокове в Комисията за финансов надзор, Българска Фондова Борса и са публикувани в следните интернет страници: <http://bull.investor.bg>, [www.ergcapital-3.bg](http://www.ergcapital-3.bg).

### 12.2. ОТЧЕТИ ЗА УПРАВЛЕНИЕТО

Отчетите за управлението, по чл. 33, ал. 1 от Закона за счетоводството, за 2010 г. и 2011 г. са представени съгласно изискуемите срокове в Комисията за финансов надзор, Българска Фондова Борса и са публикувани в следните интернет страници: <http://bull.investor.bg>, [www.ergcapital-3.bg](http://www.ergcapital-3.bg).

### 12.3. МЕЖДИННИ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

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

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

<b>ОТЧЕТ</b>	<b>Вх. №</b>	<b>ДАТА</b>
Одитиран годишен финансов отчет към 31.12.2010 г.	10-05-7154	31.03.2011
Неодитиран междинен финансов отчет към 31.03.2011 г.	10-05-9538	28.04.2011
Одитиран годишен финансов отчет към 31.12.2011 г.	10-05-7058	29.03.2012
Неодитиран междинен финансов отчет към 31.03.2012 г.	10-05-9980	27.04.2012

- **Обобщена финансова информация е представена по-долу:**

<b>БАЛАНС (BGN'000)</b>	<b>31/12/2010</b>	<b>31/12/2011</b>
	<b>одитиран</b>	<b>одитиран</b>
<b>АКТИВИ</b>		
Парични средства и парични еквиваленти	1 214	287
Други активи	329	274
Инвестиционни имоти (нетно)	55 033	54335
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>	<b>56 576</b>	<b>54 896</b>
<b>ПАСИВИ</b>		
Други пасиви	568	444
Дългови ценни книжа	12 669	12 727
Банкови заеми	17 078	16 398
<b>ОБЩО ПАСИВИ</b>	<b>30 315</b>	<b>29 569</b>
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>		
Основен капитал	21 000	21 000
Премии по емисии	8 941	8 941
Фонд "Резервен"	37	37
Финансов резултат	-3 717	-4 651
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>	<b>26 261</b>	<b>25 327</b>
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>	<b>56 576</b>	<b>54 896</b>

### Активи

Към 31.12.2011 г., инвестиционните имоти на дружеството представляват 98.98% от активите на Дружеството. Инвестиционните имоти са отразени по балансова стойност, представляваща отчетна стойност, минус натрупани амортизации, където е приложимо.

Другите активи и паричните средства представляват незначителна част от актива, съответно 0.5% и 0.52% към 31.12.2011 г. Докато позицията на „Други активи“ запазва нивото си за двете разглеждани години, „Парични средства и парични еквиваленти“ намаляват от 2.15% към 31.12.2010 г. до 0.52% към 31.12.2011 г.

Общо активите намаляват през 2011 г. в сравнение с 2010 г. с 2.97% до 54 896 хил. лв.

### Пасиви

Задълженията по банкови заеми намаляват през 2011 до 16 398 хил. лв., което е с 3.98% по-малко в сравнение с 2010 г. и представлява 29.87% от сумата на пасивите и собствен капитал по баланса на Емитента към 31.12.2011 г. Дълговите ценни книжа са в размер на 23.18%, а собствения капитал 46.14% от сумата на пасивите и собствен капитал към 31.12.2011 г.

<b>ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ (BGN'000)</b>	<b>31/12/2010</b>	<b>31/12/2011</b>
	<b>одитиран</b>	<b>одитиран</b>
Приходи от наем	2 110	2 170
Преки разходи за инвестиционни имоти, генериращи приходи от наем и амортизация	-871	-874
Приходи от лихви	126	31
<b>Нетени приходи</b>	<b>1 365</b>	<b>1 327</b>
Оперативни разходи	-561	-294
Разходи за лихви	-1 881	-1 967
<b>Общо разходи</b>	<b>-2 442</b>	<b>-2 261</b>
<b>Загуба за годината</b>	<b>-1 077</b>	<b>-934</b>

Приходите на Дружеството се формират от „Приходи от наем“ и от „Приходи от лихви“. Нетните приходи запазват относителна стабилност през разглеждания 2 г.

период, като намалението за 2011 г. е в размер на 2.78%, дължащо се на намалението на приходите от лихви.

През двете години „И Ар Джи Капитал - 3” АДСИЦ не е продал нито един имот.

Същевременно Дружеството реализира разходи, най-съществените, от които са разходите за лихви в размер на 1 967 хил. лв. (2011 г.). През 2011г., оперативните разходи намаляват до 294 хил. лв. или с 47.59% спрямо 2010г.

Финансовия резултат за 2011 г. продължава да е загуба в размер на 934 хил. лв., като натрупания отрицателен финансов резултат към края на 2011 г. възлиза на 4 651 хил. лв.

<b>ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИЯ ПОТОК (BGN'000)</b>	<b>31.12.2010</b>	<b>31.12.2011</b>
	<b>одитиран</b>	<b>одитиран</b>
<b>Паричен поток от оперативна дейност:</b>		
Загуба за годината	-1 077	-934
Намаление на други активи	170	55
Инвестиции в инвестиционни имоти	-435	-2
Амортизация	700	700
Намаление на други пасиви	-21	-124
<b>Нетен паричен поток от оперативна дейност</b>	<b>-663</b>	<b>-305</b>
<b>Паричен поток от финансова дейност:</b>		
Амортизация на разсрочени разходи по дългови ценни книжа	28	58
Амортизация на разсрочени разходи по банкови заеми	29	30
Плащания по банкови заеми	-710	-710
<b>Нетен паричен поток от финансова дейност</b>	<b>-653</b>	<b>-622</b>
Нетно намаление на паричните средства и паричните еквиваленти	-1 316	-927
Парични средства и парични еквиваленти в началото на годината	2 530	1 214
<b>Парични средства и парични еквиваленти в края на годината</b>	<b>1 214</b>	<b>287</b>
<i>Допълнителна информация за парични потоци</i>		
Платена лихва	1 822	1 879

„И Ар Джи Капитал - 3” АДСИЦ има отрицателен паричен поток от оперативна и от финансова дейност за двете разглеждани години.

#### ➤ **Максимално допустим размер на разходите за управление на Дружеството**

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

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

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

#### **12.4. СЪДЕБНИ, АДМИНИСТРАТИВНИ ИЛИ АРБИТРАЖНИ ПРОИЗВОДСТВА**

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

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

## **12.5. ЗНАЧИТЕЛНА ПРОМЯНА ВЪВ ФИНАНСОВАТА ИЛИ ТЪРГОВСКАТА ПОЗИЦИЯ НА ЕМИТЕНТА**

След датата на последния годишен одитиран финансов отчет – 31.12.2011 г. до датата на изготвяне на настоящия документ не са настъпвали съществени промени във финансовата или търговската позиция на емитента, освен:

- На проведеното на 26.09.2011 г. Извънредно общо събрание на акционерите на „И Ар Джи Капитал - 3” АДСИЦ бе взето решение за намаляване на капитала на дружеството от 21 000 000 лв. на 2 100 000 лв., чрез намаляване на номиналната стойност на акциите от 10 лева на 1 лев. На същото събрание е взето решение и за последващо увеличение на капитала на „И Ар Джи Капитал - 3” АДСИЦ от 2 100 000 лв. на 6 300 000 лв. чрез издаване на нови 4 200 000 бр. нови акции с номинал 1 лв. и емисионна стойност 3,35 лв. В последствие на проведеното на 23.01.2012 г. Извънредно общо събрание на акционерите на „И Ар Джи Капитал - 3” АДСИЦ е взето решение да се отмени решението на предходното извънредно общо събрание на акционерите за последващо увеличение на капитала. Вместо това е взето решение за емитиране на настоящия облигационен заем. На 09.02.2012 г. в Търговският регистър е вписана промяната на капитала на Дружеството от 21 000 000 лв. на 2 100 000 лв. в следствие на намаление на номинала на една акция от 10 лв. на 1 лв. Намалението на номинала на акциите на Дружеството не е свързано с намаление на нетната стойност на активите или с промяна на финансовата или търговската позиция на Емитента.
- С решение на Съвета на директорите от 06.02.2012 г. и в потвърждение на решението на Извънредно общо събрание на акционерите на „И Ар Джи Капитал - 3” проведено на 20.01.2012 г., е взето решение за емитиране на облигационния заем, предмет на настоящия Проспект.

## **13. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ**

### **13.1. АКЦИОНЕРЕН КАПИТАЛ**

Размерът на капитала на дружеството и броя акции, включен във 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.

С решение на Общото събрание на акционерите, проведено на 26.09.2011 г. е взето решение за намаляване на капитала на Дружеството от 21 000 000 лева на 2 100 000 лева чрез намаляване на номиналната стойност на акциите, съответно от 10 лева на 1 лев номинална стойност на всяка една акция. Средствата от намалението на капитала да се отнесат във фонд „Резервен” за използване за целите предвидени в ТЗ.

В следствие на намалението на номиналната стойност на акциите, вписано в търговския регистър на .09.02.2012 г. размерът на капитала на дружеството и броя акции са:

Размер на акционерния (основния) капитал .....	2 100 000 лв.
Номинална стойност на акция .....	1 лв.
Емитирани и изцяло изплатени акции .....	2 100 000 броя

Дружеството не е издавало акции от различни класове, акции с привилегии и опции.

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

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

### **13.2. УЧРЕДИТЕЛЕН ДОГОВОР И УСТАВ**

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

Уставът на Дружеството е приет на учредителното събрание на Дружеството от 23.06.2006 г. с последно изменение от 23.01.2012 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.

#### **14. ЗНАЧИТЕЛНИ ДОГОВОРИ**

Дружеството не е страна по договори (значителни или незначителни), различни от сключваните по повод обичайната му дейност, и не разполага с информация за наличието на такива договори, сключени от някой член на групата му, които да повлияят на възможностите му да посрещне задълженията си към държателите на емисията облигации.

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

Извън физическите лица, отговорни за изготвянето на настоящия регистрационен документ, в изготвянето на настоящия Регистрационен документ не са участвали външни експерти.

Освен описаните в т. 6.1.1. оценки на притежаваните от дружеството инвестиционни имоти, изготвени от „ПеПе Груп“ ООД, не са включени записи или доклади на външни лица.

Никое от посочените по-горе лица няма пряк или непряк значителен икономически интерес в емитента.

Информацията, получена от източник, който е трета страна, е възпроизведена точно и доколкото емитентът е осведомен и може да провери от информацията, публикувана от тази трета страна, не са били пропуснати никакви факти, които биха направили възпроизведената информация неточна и подвеждаща.

Като източници на такава информация са използвани:

- БНБ;
- Министерство на финансите
- Colliers International

#### **16. ПОКАЗВАНИ ДОКУМЕНТИ**

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

- а) съдебни решения и удостоверения за вписване на промени и обстоятелства по фирменото дело на дружеството в търговския регистър;
- б) удостоверение за актуална търговска регистрация на емитента;
- г) протокол от учредителното събрание и устав на емитента;



д) всички доклади, писма и други документи, историческа финансова информация, оценки и отчети, подготвени от експерт по искане на Емитента, част от които е включена или посочена в Регистрационния документ;

е) историческа финансова информация на емитента за всяка от двете финансови години, предхождащи публикуването на документа за регистрация.;

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

Инвеститорите могат да получат Проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа на облигациите от настоящата емисия, допълнителна информация за Дружеството и за предлаганите ценни книжа и посочените по-горе документи от:

**“И Ар Джи Капитал -3” АДСИЦ**

Адрес: гр. София, ул. „Шипка” № 3

Телефон: +359 (2) 965 83 33

Факс: +359 (2) 946 0118

E-mail: [ergcapital3@baefinvest.com](mailto:ergcapital3@baefinvest.com)

Лице за контакт: Анна Цанкова – Бонева, Представител на Изпълнителния директор Бългериън – Америкън Пропърти Мениджмънт ЕООД от 09.00 до 18.00 ч.

**“Ти Би Ай Инвест” ЕАД**

Адрес: гр. София, ул. „Тинтява” № 13 Б, вх. А, ет.2

Телефон: +359 (2) 935 06 42

Факс: +359 (2) 935 06 17

E-mail: [r\\_reeva@tbi-invest.bg](mailto:r_reeva@tbi-invest.bg)

Лице за контакт: Ралица Пеева – Директор „Корпоративни финанси” – от 08:30 до 17:30 ч.

## ДЕКЛАРАЦИЯ ОТ ЧЛЕНОВЕТЕ НА УПРАВИТЕЛНИЯ ОРГАН НА ЕМИТЕНТА

Долуподписаните, в качеството си на членове на Съвета на директорите на „И Ар Джи Капитал - 3“ АДСИЦ, с подписите си декларираме, че доколкото ни е известно Проспектът за допускане до търговия на регулиран пазар на корпоративни обезпечени облигации на „И Ар Джи Капитал - 3“ АДСИЦ съдържа вярна и пълна информация и съответства на изискванията на закона.

.....

Анна Цанкова - Бонева

Представител по чл. 234. ал. 1 от ТЗ на

Изпълнителния директор - “Бългериън- Америкън Пропъртис Мениджмънт” ЕООД

.....

Даниела Ханджиева

Представител по чл. 234. ал. 1 от ТЗ на

“Средец Ентърпрайс” ЕООД

.....

Йордан Николов Чомпалов

Независим член

## **ДЕКЛАРАЦИЯ ОТ СЪСТАВИТЕЛЯ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ НА ЕМИТЕНТА**

Долуподписаната в качеството си на съставител на финансовите отчети на „И Ар Джи Капитал - 3” АДСИЦ, с подписа си декларира, че доколкото и е известно, съдържащата се в Проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар на корпоративни обезпечени облигации на „И Ар Джи Капитал - 3” АДСИЦ информация, свързана с изготвените от нея финансови отчети, е вярна и пълна.

.....

Емилия Карадочева

Главен финансов директор

## ДЕКЛАРАЦИЯ ОТ ЛИЦАТА, ОТГОВОРНИ ЗА ИЗГОТВЯНЕТО НА 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 за допускане до търговия на регулиран пазар на корпоративни обезпечени облигации „И Ар Джи Капитал - 3” АДСИЦ, доколкото им е известно, отговаря на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл.

.....

Анна Цанкова - Бонева

Представител по чл. 234. ал. 1 от ТЗ на

Изпълнителния директор

.....

Маруся Русева

Управител

„Ти Би Ай Консултинг” ЕООД

.....

Ралица Пеева

Управител

„Ти Би Ай Консултинг” ЕООД

## ПРИЛОЖЕНИЯ

1. Първо съдебно решение за вписване на емитента в търговския регистър;
2. Удостоверение за актуално състояние;
3. Устав на емитента;
4. Доклад за констатации от „Делойт Одит“ ООД – одитор на „И Ар Джи Капитал - 3“ АДСИЦ за 2010 и 2011 година относно Проспекта (Декларация от „Делойт Одит“ ООД – одитор на „И Ар Джи Капитал - 3“ АДСИЦ за верността, пълнотата и съответствието на финансовата информация, подлежаща на оповестяване в Проспекта със заверените от одиторите отчети за 2010 и 2011 година.)