

**ПРОСПЕКТ**

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

**ДОКУМЕНТ ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА**

Част II от Проспекта

**EUR 6 800 000 облигационен заем**

**6 800 обикновени облигации - ISIN: BG2100002125**

	<b>За 1 облигация</b>	<b>Общо</b>
Номинална и емисионна стойност:	1 000.00 евро	6 800 000 евро
Възнаграждение на инвестиционния посредник, участващ в публичното предлагане	0.00 лева	0.00 лева
Общо разходи по публичното предлагане	4,23 лева	28 769 лева

Емитентът не очаква да получи приходи от допускането до търговия на регулиран пазар на облигациите от настоящата емисия.

Срок на публичното предлагане: Търговията с облигации на Основен пазар на Българска Фондова Борса – София АД, сегмент за Облигации започва от датата на първия ден за търговия, определен от Съвета на директорите на БФБ - София, и се преустановява 5 работни дни преди падежа на емисията.

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

**Комисията за финансов надзор е потвърдила Проспекта, включващ този Документ за предлаганите ценни книжа, Регистрационен документ 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 Проспекта данни.**

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

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

**26.04.2012**

## ОБЛИГАЦИОНЕН ЗАЕМ НА “ИА Р ДЖИ КАПИТАЛ - 3” АДСИЦ

<b>Емитент</b>	И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 3 АДСИЦ
<b>Пореден номер на емисията</b>	на 2 (втора)
<b>Вид ценни книжа</b>	Корпоративни облигации
<b>Вид на облигациите</b>	Обикновени, лихвоносни, безналични, поименни, неконвертируеми, свободно прехвърляеми, обезпечени
<b>Валута на емисията</b>	Евро
<b>Размер на облигационния заем</b>	6 800 000 (шест милиона и осемстотин хиляди) евро
<b>Брой облигации</b>	6 800 (шест хиляди и осемстотин) броя
<b>Матуритет</b>	36 (тридесет и шест) месеца
<b>Купон</b>	Лихвеният процент по емисията е фиксиран лихвен процент в размер на 10.5% (десет цяло и пет десети на сто) на годишна база.  Лихвата по емисията е платима еднократно на падежа на емисията облигации.  Лихвата по емисията се изчислява на базата на проста лихва за целия период върху номиналната/остатъчната стойност на всяка облигация, при лихвена конвенция Actual/365L (ISMA-Year, Actual/Actual) “реален брой дни/реален брой дни”.
<b>Период на лихвено плащане</b>	36 (тридесет и шест) месечен. Лихвата се изплаща еднократно на падежа.
<b>Банка-довереник</b>	ЕМПОРИКИ БАНК - БЪЛГАРИЯ ЕАД
<b>Изплащане на главницата</b>	Главницата се изплаща еднократно на падежа на емисията облигации.
<b>Дата на сключване на заема</b>	21.02.2012 г.
<b>Дата на падеж на заема</b>	21.02.2015 г.
<b>Първично предлагане</b>	Частно пласиране
<b>Инвестиционен посредник</b>	“Ти Би Ай Инвест” ЕАД
<b>Институция, обслужваща плащанията по лихви и главници</b>	„Централен депозитар” АД
<b>Вторична търговия</b>	„Българска Фондова Борса – София” АД

## Обезпечение

### **Основно покритие:**

**Първа по ред договорна ипотека** в полза на банката-довереник на облигационерите от емисията върху следните имоти, собственост на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 3“ АДСИЦ:

А) урегулиран поземлен имот - УПИ I-65 (първи за имот с планоснимачен номер шестдесет и пет) в квартал 14 (четирнадесети) на 26-ти (двадесет и шести) микрорайон по плана на гр. Варна с площ от 14 724 кв.м., заедно с прилежащите му сгради, съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Варна;

Б) Урегулиран поземлен имот I-285065 (първи, отреден за имот с планоснимачен номер двеста осемдесет и пет хиляди и шестдесет и пети), находящ се в квартал 1 (едно), местност «Челопечене-Голяма локва» по плана на гр. София, с площ от 37 543 кв.м.

Урегулиран поземлен имот II-285070 (втори, отреден за имот с планоснимачен номер двеста осемдесет и пет хиляди и седемдесет), находящ се в квартал 1 (едно), местност «Челопечене-Голямата локва» по плана на гр.София, с площ от 93 741 кв.м.

В) Урегулиран поземлен имот L-265, 636 (петдесети, отреден за имот с планоснимачен номер двеста шестдесет и пет и шестстотин тридесет и шест), находящ се в квартал 32 (тридесет и втори) по плана на Промислена зона – Север гр. Бургас с площ от 24 959 кв.м.

Горните имоти са подробно описани в т.14.6 от настоящия документ.

### **Заместващо покритие:**

**Първи по ред особен залог**, вписан в Централния регистър на особените залози, на всички настоящи и бъдещи вземания на Емитента на парични средства по разплащателна сметка в евро, открита при Банката-довереник на облигационерите от настоящата емисия, в която ще постъпват средства от евентуална продажба на гореописаните имоти или обособени части от тях, като тези средства ще бъдат блокирани по тази сметка.

Емитентът се задължава във всеки един момент, за срока на емисията да поддържа общ размер на обезпечението, като сбор от стойността на имотите (по последна оценка от лицензиран оценител) ипотекирани в полза на Банката-довереник на облигационерите и сумата на паричните средства по сметката от Заместващото покритие, не по-малко от 250% (двеста и петдесет на сто) (ниво на обезпечение) от размера на облигационната емисия/остатъчния размер на облигационната емисия.

**Задължение на Емитента за обратно изкупуване на облигациите**

В случай, че: 1) Комисията за финансов надзор издаде отказ за потвърждаване на проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар, респективно за вписване в регистъра на Комисията на емисията корпоративни облигации на "И Ар Джи Капитал -3" АДСИЦ, или 2) Съветът на директорите на Българска Фондова Борса – София АД откаже да регистрира за търговия облигациите от емисията на "И Ар Джи Капитал -3" АДСИЦ, или 3) След изтичане на 6 месеца от сключване на облигационния заем, емисията облигации не е качена за търговия на "Българска Фондова Борса - София" АД. Дружеството се задължава в срок от 7 (седем) работни дни от получаване на писмено заявление за обратно изкупуване от облигационер, да изкупи облигациите му или да намери друг купувач, който да ги изкупи на чиста цена за 1 (една) облигация равна на 100% от номинала. На облигационерите, които са заявили, че желаят обратна продажба, ведно с чистата цена Дружеството се задължава да изплати и съответната лихва за периода на държане.

Процедурата е подробно описана в т. 4.8.3. *Условия и ред за предварително изплащане на част или на целия заем по инициатива на емитента или на притежателите на облигациите* от настоящия документ.

**Право на Емитента за обратно изкупуване на облигациите**

Емисията облигации се издава с опция за обратно изкупуване/предсрочно погасяване на част или цялата непогасена главница на точната дата на изтичане на всеки три месеца, считано от датата на сключване на облигационния заем. В случай, че датата за обратно изкупуване/предсрочно погасяване на част или цялата непогасена главница е неработен ден/неработни дни то обратното изкупуване/предсрочно погасяване на част или цялата непогасена главница се извършва в първия работен ден следващ неработния ден/ неработните дни (Дата за предсрочно погасяване).

Процедурата е подробно описана в т. 4.8.3. *Условия и ред за предварително изплащане на част или на целия заем по инициатива на емитента или на притежателите на облигациите* от настоящия документ.

## Други задължения

Емитентът се задължава да предприеме всички необходими действия за регистрирането на настоящата емисия облигации за търговия на “Българска Фондова Борса – София” АД в срок не по-късно от 6 (шест) месеца от сключването на облигационния заем.

До пълното погасяване на задълженията му по облигационния заем, Емитентът се задължава да не изплаща дивидент, в размер по-голям от минимално изискуемия съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, да не извършва други разпределения на акционерния си капитал или печалбата, или да не купува, изкупува или придобива собствени акции или опции върху същите, доколкото това ограничение не е в противоречие с приложимото българско законодателство;

До пълното погасяване на задълженията му по облигационния заем, Емитентът се задължава да не поема нови задължения – банкови заеми, облигационни заеми, търговски заеми и всякакви други задължения извън такива възникващи в рамките на обичайната търговска дейност на Емитента, освен ако не заменя съществуващо задължение с ново в приблизително същия размер;

До пълното погасяване на задълженията му по облигационния заем, Емитентът се задължава да не прави нови инвестиции от съществено значение, с изключение на необходимите за поддържане доброто състояние на притежаваните от него недвижими имоти, в т. ч. инвестиции свързани с правния статут на имотите както и инвестиции необходими за продажба на имоти;

До пълното погасяване на задълженията му по облигационния заем, Емитентът се задължава да спазва и следните финансови показатели, а именно:

Минимална стойност на отношението активи към пасиви – 125% (сто двадесет и пет процента);

Минимална стойност на коефициент на покритие на разходите за лихви – 25% (двадесет и пет процента).

## ДЕФИНИЦИИ

<b>Емисия</b>	Съвкупността от облигациите, емитирани от Дружеството съгласно условията, по реда и в срока, посочени в този Проспект.
<b>Дата на сетълмент</b>	Датата (Т+2), следваща ден Т на сключване на сделка с облигации или изпращане на нареждане за прехвърляне на облигации съобразно техническите възможности на разплащателните системи, „Централен депозитар” АД и пазара, на който се търгуват облигациите.
<b>Облигационери</b>	Лица, притежаващи облигации от настоящата Емисия и вписани като такива в книгата на облигационерите.
<b>Падеж</b>	Датата, на която се изплаща главницата по облигациите. В случай, че датата по предходното изречение не е работен ден, падежът е първият работен ден след тази дата.

## **СЪДЪРЖАНИЕ:**

1. ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО. ПРОКУРИСТИ И КОНСУЛТАНТИ. ОТГОВОРНИ ЛИЦА.....	8
2. РИСКОВИ ФАКТОРИ.....	9
3. КЛЮЧОВА ИНФОРМАЦИЯ .....	13
4. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ЦЕННИТЕ КНИЖА, КОИТО ЩЕ БЪДАТ ДОПУСКАНИ ДО ТЪРГОВИЯ.....	15
5. СРОКОВЕ И УСЛОВИЯ НА ПРЕДЛАГАНЕТО.....	48
6. ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ И ОРГАНИЗАЦИЯ НА ТЪРГОВИЯТА .....	53
7. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ .....	53
8. ПОКАЗВАНИ ДОКУМЕНТИ.....	54
ДЕКЛАРАЦИЯ ОТ ЧЛЕНОВЕТЕ НА УПРАВИТЕЛНИЯ ОРГАН НА ДРУЖЕСТВОТО-ЕМИТЕНТ .....	56
ДЕКЛАРАЦИЯ ОТ СЪСТАВИТЕЛИТЕ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ НА ДРУЖЕСТВОТО-ЕМИТЕНТ .....	57
ДЕКЛАРАЦИЯ ОТ ЛИЦАТА, ОТГОВОРНИ ЗА ИЗГОТВЯНЕТО НА ПРОСПЕКТА.....	58
ПРИЛОЖЕНИЯ .....	59

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

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

***Инвестирането в предлаганите облигации е свързано с определени рискове. Виж “Рискови фактори” на стр. 9 и сл. от настоящия документ, стр. 7 и сл. от Резюмето, както и на стр. 6 и сл. от Регистрационния документ.***

**Инвеститорите могат да получат Документа за предлаганите ценни книжа (облигации), както и Резюмето и Регистрационния документ 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\\_peeka@tbi-invest.bg](mailto:r_peeka@tbi-invest.bg)

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

Информация за Дружеството 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 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.

**Членовете на Съвета на директорите на Дружеството са:**

- „Средец Ентърпрайс” 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), със седалище и адрес на управление, 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. .

От датата на учредяване на емитента до 31.12.2011г. одитора не е бил заменян.

**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 **Документа за ценните книжа** е вярна, пълна, отговаря на фактите, не съдържа пропуск, който да засегне нейния смисъл и коректно представя съществените за инвеститорите обстоятелства относно Емитента.

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. РИСКОВИ ФАКТОРИ**

*ИНВЕСТИРАНЕТО В ЦЕННИ КНИЖА Е СВЪРЗАНО С РАЗЛИЧНИ РИСКОВЕ. ПОТЕНЦИАЛНИТЕ ИНВЕСТИТОРИ ТРЯБВА ВНИМАТЕЛНО ДА ПРОЧЕТАТ И ОСМИСЛЯТ ПРЕДСТАВЕНАТА ПО-ДОЛУ ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО РИСКОВИТЕ ФАКТОРИ, ХАРАКТЕРНИ ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ОБЛИГАЦИИ, ЗАЕДНО С ИНФОРМАЦИЯТА ЗА РИСКОВИТЕ ФАКТОРИ, СЪДЪРЖАЩА СЕ В*

**РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ, КАКТО И ЦЯЛАТА ИНФОРМАЦИЯ В ПРОСПЕКТА, ПРЕДИ ДА ВЗЕМАТ РЕШЕНИЕ ДА ПРИДОБИЯТ ОБЛИГАЦИИ, ЕМИТИРАНИ ОТ ДРУЖЕСТВОТО.**

*Последователността в представянето на рисковите фактори отразява виждането на Съвета на директорите на "И Ар Джи Капитал -3" АДСИЦ относно конкретната им значимост към настоящия момент за дейността на Дружеството.*

## **2.1 РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ИНВЕСТИЦИИ В ОБЛИГАЦИИ ОТ НАСТОЯЩАТА ЕМИСИЯ**

Потенциалните инвеститори в корпоративни облигации трябва да са добре запознати с рисковете, съпровождащи инвестициите в ценни книжа, както и да разглеждат всяка инвестиция в зависимост от собствената си готовност за поемане на риск спрямо търсената от тях възвращаемост, инвестиционен хоризонт, инвестиционни ограничения и цели. Според Модерната теория за инвестиции в портфейли всяка инвестиция следва да се разглежда, освен на индивидуална база, и в контекста на цялостния инвестиционен портфейл на инвеститора.

Инвестицията в настоящата емисия облигации представлява инвестиция в облигация с фиксиран купон, която носи кредитния риск на издателя. Под кредитен риск на издателя се разбира неговата способност да изплати в срок лихвените и главнични плащания по заема, която се влияе от редица рискови фактори, описани в Документа с информация за дружеството-емитент. В сравнение с необезпечени облигации, издадени от същия емитент, настоящите дългови ценни книжа са с по-нисък кредитен риск поради наличието на вписани ипотечи върху активи на Емитента. В обезпечението са включени недвижими имоти на територията на гр. София, гр. Бургас и гр. Варна.

Описанието на други рискове, свързани с инвестирането в настоящата емисия облигации, е представено по-долу.

### **2.1.1. Лихвен или ценови риск**

Лихвеният риск е рискът от неблагоприятна промяна на цената на облигацията, която се дължи на промяна на преобладаващите пазарни лихвени проценти. Тъй като настоящата емисия е с фиксиран купон, при понижение на пазарните лихвени равнища, нейната цена ще се покачи и обратно.

Следната формула дава връзката цена – доходност на облигация с фиксирана доходност:

$$\text{Цена на облигация} = \frac{CPN_1}{(1 + YTM/m)^1} + \frac{CPN_2}{(1 + YTM/m)^2} + \frac{CPN_{n^*m} + M}{(1 + YTM/m)^{n^*m}}$$

където,

**CPN** - купонно плащане;

**YTM** - годишна доходност до падежа в %;

**m** - брой купонни плащания в година;

**n** - поредност на купонното плащане;

**M** - размер на главницата на падежа;

Следва да се има предвид, че настоящата емисия облигации има едно единствено купонно плащане на падежа на емисията облигации.

### **2.1.2. Реинвестиционен риск**

Ефективната доходност за определен период при инвестиране в дадена облигация зависи от цената на закупуване, цената на продажба и дохода, при който се реинвестират купонните плащания от облигацията. Връзката цена – доходност, описана по-горе, се базира на предположението, че сумите от купонните плащания ще бъдат реинвестирани при постоянна годишна доходност, равна на тази от първоначалната инвестиция.

Рискът при реинвестиране е рискът от влагане на сумите, получавани при купонните плащания по време на периода на държане на облигацията, при доходност, различна от първоначалната доходност до падежа. Ако сумите от купонните плащания се реинвестират на нива, по-високи от първоначалната доходност до падежа, ефективният доход от инвестицията ще бъде по-висок от първоначалната доходност до падежа и обратно.

Тъй като купонът по настоящата емисия ще бъде изплатен еднократно на падежа, реинвестиционният риск е елиминиран.

### **2.1.3. Риск от промяна в параметрите на емисията**

Промяна в условията по настоящата облигационна емисия са допустими само при изрично решение на Общото събрание на облигационерите, взето с обикновено мнозинство. Всяко едностранно решение на емитента за промяна в условията, при които са записани издадените облигации, е нищожно (чл.207, т.1 от ТЗ).

При наличието на воля за промяна в условията по емисията, Довереникът на облигационерите на основание чл.100а, ал.6 от ЗППЦК свиква Общо събрание на облигационерите чрез покана, обявена в Търговския регистър най-малко 10 дни преди датата на събранието. Наред с другите задължителни законови реквизити, поканата трябва да съдържа и дневен ред на въпросите, предложени за обсъждане във връзка с предлаганата от емитента промяна в условията на емисията, както и конкретни предложения за решения.

Съгласно предвиденото в т.1.26. от Протокола на Съвета на директорите на Емитента (от 06.02.2012 г.) за вземане на решение за издаване на емисията облигации от „И Ар Джи Капитал - 3 ” АДСИЦ – Не се предвиждат промени в условията на емисията облигации, извън тези, посочени в Решението на Съвета на директорите от 06.02.2012 г. за издаване на емисията облигации. Съгласно същото решение, промени в условията на емисията облигации са възможни ако са одобрени от Общото събрание на облигационерите по емисията с обикновено мнозинство от всички облигации.

### **2.1.3. Ликвиден риск**

Ликвидният риск произтича от липсата на пазарно търсене на облигациите на Дружеството. Поради това, облигационерите могат да не успеят да продадат в желания момент всички или част от облигациите си, или да са принудени да ги продадат на значително по-ниска цена, отколкото е тяхната справедлива стойност или последна борсова цена.

### **2.1.4. Валутен риск**

Настоящата емисия корпоративни облигации е деноминирана в евро. При

предположение за запазване на системата на фиксиран валутен курс на лева към еврото, валутен риск от инвестицията не съществува за инвеститори, чийто средства са в левове или евро. Валутен риск съществува за инвеститори, чийто първоначални средства са деноминирани в щатски долари или друга валута, различна от евро и лев, поради постоянните движения на валутните курсове. Инвеститори, които поемат валутен риск при покупката на настоящата емисия биха увеличили или намалили ефективната доходност от инвестицията си в следствие на засилване или отслабване на курса на лева спрямо щатския долар.

### **2.1.5. Инфлационен риск**

Инфлационният риск се свързва с намаляване на покупателната стойност на валутата, която инвеститорите получават при продажба или на падежа инвестицията, или доходите от нея и респективно спадане на реалната доходност от инвестицията. Валутата на настоящата емисия корпоративни облигации е евро, т.е. инфлационният риск е свързан с намаляване на покупателна стойност на еврото. Паричната политика, респективно контролът върху инфлацията в Еврозоната се провежда от Европейската централна банка (ЕЦБ). Няма гаранции, че ЕЦБ ще успее да поддържа ценова стабилност.

## **2.2. РИСКОВЕ ЗА ЕМИТЕНТА, ПРОИЗТИЧАЩИ ОТ ЕМИТИРАНЕТО НА ДЪЛГОВИ ЦЕННИ КНИЖА**

### **2.2.1. Риск, свързан със задължението на емитента да плаща фиксирана лихва по емитирания от него облигационен заем**

Дружеството – емитент на дългови ценни книжа с фиксиран доход сключва заема при определени условия (равнище на инфлация, основен лихвен процент, установени лихвени нива по сходни облигационни заеми и др.) и определя размера на фиксирани лихвени плащания за бъдещи периоди. При настъпването на съществени промени в пазарните условия (по-ниско равнище на инфлация, съответно по-нисък основен лихвен процент), при които се сключват облигационни заеми, емитентът може да се окаже в ситуация, при която да има задължението да плаща по-високи от пазарните лихви.

Влиянието на този риск значително може да се редуцира при точни разчети за това, как ще бъдат използвани средствата, привлечени от облигационерите след емитирането на ценните книжа и какви входящи парични потоци ще генерират същите (при емитента) до падежа на емисията.

### **2.2.2. Риск, свързан с промяна в курса на валутата, в която е деноминиран облигационния заем**

В случай, че емитентът сключи облигационния заем във валута, различна от тази, в която реализира своите постъпления (основна валута), възниква риск от промяна на курса на основната валута към валутата, в която е емитиран заемът и като следствие от това евентуално натоваарване при плащане на лихви и главница.

Емисията на “И Ар Джи Капитал -3” АДСИЦ е деноминирана в евро. Тъй като българският лев е фиксиран към еврото и Дружеството представя финансовите си отчети в български левове, валутният риск е свързан единствено с валутите, различни от евро.

### **2.2.3. Забава на лихвени и главнични плащания**

Този вид риск се свързва с невъзможността емитента да изплати навреме задълженията си по лихви и главница по облигационния заем. В този случай, възниква риск от реструктуриране на емисията, т.е. промяна в параметрите ѝ с оглед избягване на обявяването на емисията за изискуема.

Разновидност на този вид риск е и възникването на задължение за обратно изкупуване на облигациите, предвидено в т. 4.8.3. от настоящия Документ за предлаганите ценни книжа. Считаме, че усилията на ръководството на "И Ар Джи Капитал -3" АДСИЦ за регистриране на емисията във водения от КФН регистър по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН и предвидения достатъчно дълъг срок от шест месеца за регистриране на облигациите за търговия на БФБ - София АД, минимизират до голяма степен действието на този риск.

### 3. КЛЮЧОВА ИНФОРМАЦИЯ

#### 3.1. КАПИТАЛИЗАЦИЯ И ЗАДЛЪЖНЯЛОСТ

Представените по-долу данни за капитализацията и задлъжнялостта на Дружеството се основават на изготвените съгласно Международните стандарти за финансови отчети (МСФО), одитирани годишни финансови отчети към 31.12.2010 г. и 31.12.2011 г. и неодитирани финансови отчет към 31.03.2011 г. и 31.03.2012 г., които са представени на Комисията за финансов надзор в изискуемите срокове.

ПОКАЗАТЕЛИ (BGN'000)	31.12.2010	31.03.2011	31.12.2011	31.03.2012
	одитиран	неодитиран	одитиран	неодитиран
<b>Собствен капитал</b>	<b>26 261</b>	<b>26 064</b>	<b>25 327</b>	<b>25 044</b>
- Основен капитал	21 000	21 000	21 000	2 100
- Премии по емисии	8 941	8 941	8 941	8 941
- Фонд "Резервен"	37	37	37	18 937
- Финансов резултат	-3 717	-3 914	-4 651	-4 934
<b>Банкови заеми</b>	<b>17 078</b>	<b>16 908</b>	<b>16 398</b>	<b>16 227</b>
<b>Дългови ценни книжа</b>	<b>12 669</b>	<b>12 684</b>	<b>12 727</b>	<b>13 037</b>
<b>Други пасиви</b>	<b>568</b>	<b>638</b>	<b>444</b>	<b>688</b>

#### 3.2. ИНТЕРЕСИ НА ФИЗИЧЕСКИ И ЮРИДИЧЕСКИ ЛИЦА, УЧАСТВАЩИ В ЕМИСИЯТА/ПРЕДЛАГАНЕТО

Никой от посочените в Проспекта експерти или консултанти не притежава акции на Емитента или на негови дъщерни дружества, няма значителен пряк или непряк икономически интерес в Емитента и възнаграждението му не зависи от допускането до търговия на регулиран пазар на Емисията, за които е изготвен този документ.

"Ти Би Ай Инвест" ЕАД е инвестиционен посредник, осъществяващ по договор с Дружеството пласирането на емисията корпоративни облигации при условията на първично частно предлагане. „Ти Би Ай Консултинг“ ЕООД се е задължил по договор да изготви настоящия Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на Емисията.

#### 3.3. ПРИЧИНИ ЗА ДОПУСКАНЕТО ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР НА ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ НА НАСТОЯЩАТА ЕМИСИЯ И ИЗПОЛЗВАНЕ НА НАБРАНИЯ КАПИТАЛ

Настоящата емисия облигации е целева и е използвана за пълното погасяване на всички задължения към облигационерите от първата емисия обезпечени корпоративни облигации, издадени от “И Ар Джи Капитал - 3” АД СИЦ, ISIN BG2100004097.

Първичното предлагане на облигациите от настоящата емисия се извърши при условията на частно предлагане до ограничен брой лица (не повече от 100 лица). Условията, при които то се извърши, са определени в Решението (т.3 от дневния ред) на Извънредното общо събрание на акционерите на дружеството, проведено на 23.01.2012 г. и Решението на Съвета на директорите на “И Ар Джи Капитал -3” АД СИЦ от 06.02.2012г.

Условията са конкретизирани (включително началният и крайният срок за записване) в Предложението за записване на корпоративни облигации при условията на частно предлагане от 09.02.2012 г., одобрено от Съвета на директорите на от “И Ар Джи Капитал -3” АД СИЦ. В рамките на конкретизирания срок са записани 6 800 (шест хиляди и осемстотин) броя облигации с номинална стойност от 1 000 (хиляда) евро всяка, т.е. записаният при условията на частно предлагане втори по ред облигационен заем с емитент “И Ар Джи Капитал -3” АД СИЦ е с обща номинална стойност в размер на 6 800 000 (шест милиона и осемстотин хиляди) евро.

Настоящият Проспект е изготвен с цел допускане на ценните книжа от втората по ред емисия обезпечени корпоративни облигации на “И Ар Джи Капитал -3” АД СИЦ до търговия на “Българска Фондова Борса – София” АД (след издаване на потвърждение на Проспекта от Комисията за финансов надзор). Целта на Дружеството е повишаване на ликвидността им и осигуряване на достъп до тях на по-широк кръг инвеститори.

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

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

<b>ТАКСА</b>	<b>ГОДИШНО</b>	<b>ЗА СРОКА НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ</b>
Възнаграждение на Ти Би Ай Консултинг ЕООД за изготвяне на Проспекта		5 000 лв.
Разглеждане на Проспект в КФН		5 000 лв.
Годишна такса за осъществяване на общ финансов надзор от КФН	200 лв.	600 лв.
Такса за допускане до търговия на Основен пазар BSE, Сегмент Облигации на БФБ – София АД		500 лв.
Такса за поддържане на регистрацията на емисията на Основен пазар BSE, Сегмент Облигации на БФБ – София АД	1 000 лв.	3 000 лв.
Такса на одитора за изготвяне на доклад за констатации относно Проспекта		14 669 лв.

ОБЩО		28 769 лв.
------	--	------------

Съгласно подписания на 16.01.2012 г. Договор за изготвяне на Предложение за първично частно предлагане и за изготвяне на Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия корпоративни облигации между емитента и „Ти Би Ай Консултинг“ ЕООД (Изпълнител), възнаграждението на Изпълнителя е в размер на общо 10 000 лева.

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

#### **4. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ЦЕННИТЕ КНИЖА, КОИТО ЩЕ БЪДАТ ДОПУСКАНИ ДО ТЪРГОВИЯ**

На проведеното на 23 януари 2012 г. Извънредно общо събрание на акционерите е взето решение за издаване на втора по ред емисия облигации на основание чл. 204, ал. 3 от Търговския закон (Извлечение от Протокол от Извънредното общо събрание на акционерите на “И Ар Джи Капитал -3 ” АДСИЦ от 23 януари 2012 г., Приложение № 1), при спазване на всички приложими закони и подзаконови разпоредби и при условия, определени с решение на Съвета на директорите (Протокол от заседание на Съвета на директорите на “И Ар Джи Капитал -3 ” АДСИЦ от 06 февруари 2012 г., Приложение № 2) Всички условия и срокове на емисията облигации са описани в Предложението за записване на облигациите. Съгласно т. 1.18 от Решението на Съвета на директорите, след приключване на първичното предлагане емисията корпоративни облигации ще бъде заявена за вписване във водения от Комисията за финансов надзор (КФН) регистър по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН с цел същата емисия корпоративни облигации да бъде допусната до търговия на “Българска Фондова Борса – София” АД – “Основен пазар”, сегмент „Облигации”.

##### **4.1. ВИД И КЛАС НА ЦЕННИТЕ КНИЖА**

Предмет на искането за допускане до търговия на регулиран пазар са 6 800 (шест хиляди и осемстотин) броя обикновени, безналични, поименни, регистрирани по сметки в “Централен Депозитар” АД, лихвоносни, обезпечени облигации с падеж 36 (тридесет и шест) месеца от датата на издаване.

Облигациите от настоящата емисия са от един клас.

Единният идентификационен номер (ISIN код) на емисията облигации е BG2100002125.

##### **4.2. ЗАКОНОДАТЕЛСТВО, ПО КОЕТО СЕ ИЗДАВАТ ЦЕННИТЕ КНИЖА**

Облигациите от настоящата емисия се издават съгласно българското законодателство и няма да бъдат предмет на международно предлагане.

Съществени въпроси за инвеститорите във връзка с вторичната търговия на облигациите на Дружеството на БФБ се уреждат в следните нормативни актове:

- Търговски закон;

- Закон за публичното предлагане на ценни книжа;
- Закон за пазарите на финансови инструменти;
- 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;
- Закон за корпоративното подоходно облагане;
- Закон за данъците върху доходите на физическите лица;
- Валутен закон.

#### **4.3. РЕГИСТЪР НА ЦЕННИТЕ КНИЖА**

Облигациите от настоящата емисия са обикновени, безналични, поименни, регистрирани по сметки в “Централен Депозитар” АД.

Издаването и прехвърлянето на облигациите на Дружеството има действие от вписване на издаването, съответно прехвърлянето им, в „Централния Депозитар” АД, който е българският национален регистър за безналични ценни книжа.

Книгата на облигационерите по настоящата емисия се води от „Централен Депозитар” АД, с адрес: гр. София, ул. „Три уши” № 10, ет. 4.

#### **4.4. ВАЛУТА НА ЕМИСИЯТА**

Валутата на емисията е евро.

#### **4.5. ПОДЧИНЕНОСТ НА ОБЛИГАЦИОННИЯ ЗАЕМ**

Издаваният облигационен заем не е подчинен на други задължения на емитента и погасяването на задълженията на емитента към облигационерите от настоящата емисия не е обусловено от удовлетворяването на претенциите на други обезпечени и необезпечени кредитори.

#### **4.6. ПРАВА ПО ПРЕДЛАГАНИТЕ ОБЛИГАЦИИ И РЕД ЗА УПРАЖНЯВАНЕТО ИМ**

Всички облигации от настоящата емисия осигуряват еднакво право на вземане срещу дружеството-емитент. Облигациите са от един клас и дават еднакви права на притежателите си, както следва:

##### **4.6.1. Индивидуални имуществени права**

**Право на вземане върху главницата, която представлява номиналната стойност на притежаваните облигации.** Право да получат плащане за погасяване на главницата на облигациите имат облигационерите, придобили облигации не по-късно от 3 (три) работни дни преди датата на съответното плащане по главница (при предсрочно погасяване), съответно преди датата на падежа на емисията. Това обстоятелство се удостоверява с официално извлечение от книгата за безналични облигации на “И Ар Джи Капитал - 3” АДСИЦ, която се води от “Централен Депозитар” АД. **В петдневния период (работни дни) преди падежа на плащането (на падеж и при предсрочно погасяване) за погасяване на облигациите не се извършват сделки с тях.** Плащането на главницата по облигационния заем се извършва от “Централен



депозитар” АД, като Дружеството е сключило договор за извършване на такава услуга с “Централен депозитар” АД. Централния депозитар превежда съответните суми по сметка на инвестиционните посредници, при които са съответните клиентски сметки. Инвестиционните посредници следва да са получили писмено уведомление за банковата сметка, по която облигационерът желае да получи плащането, и подробни инструкции за извършване на плащането не по-късно от 2 (два) работни дни преди датата на падежа.

**Право на лихва.** Право да получат лихвени плащания имат облигационерите, придобили облигации от тази емисия не по-късно от 3 (три) работни дни преди датата на лихвеното плащане. Това обстоятелство се удостоверява с официално извлечение от книгата за безналични облигации на “И Ар Джи Капитал - 3” АДСИЦ, която се води от “Централен Депозитар” АД.

Лихвените плащания се извършват по реда, по който се изплаща главницата.

**В случай на неизпълнение на задълженията на емитента по облигационния заем - право на обезщетение имат всички облигационери по силата на учредени (1) първа по ред договорна ипотека в полза на банката-довереник на облигационерите от емисията върху имоти, собственост на Дружеството и (2) първи по ред особен залог в полза на банката-довереник на облигационерите от емисията върху настоящи и бъдещи вземания на парични средства по разплащателна сметка на емитента в банката-довереник.**

В случай на неизпълнение от страна на Емитента на негови задължения съгласно условията на емисията (случаите на неизпълнение са посочени подробно по-долу), банката-довереник, действайки от името на облигационерите и в техен интерес, пристъпва към реализиране на обезпечението.

На основание чл.417, т.6 и т.9 от Гражданския процесуален кодекс Банката –довереник въз основа на нотариалния акт за учредяване на ипотека върху имотите, предмет на обезпечение и всеки облигационер, за вземанията си въз основа на притежаваните от него облигации, може да подаде заявление до компетентния съд за издаване на заповед за изпълнение, след влизането в сила на която може да поиска издаване на изпълнителен лист. В случай, че към заявлението Банката – довереник/облигационерът представи и документ, на който се основава вземането му, както и документ, доказващ настъпването на обстоятелствата, при които е следвало да бъде извършено плащането, той може да поиска съдът да постанови незабавно изпълнение и издаване на изпълнителен лист. Наличието на издаден изпълнителен лист е основание за започване на изпълнително производство и насочване на принудително изпълнение върху имуществото на Емитента.

Доколкото облигациите са обезпечени с първа по ред ипотека върху недвижими имоти, облигационерите могат да се удовлетворят за вземанията си от стойността на ипотекираните недвижими имоти след провеждане на изпълнително производство по реда на ГПК.

Освен от стойността на ипотекираните имоти в случай на неизпълнение, облигационерите по настоящата емисия могат да се удовлетворят за вземанията си и от стойността на заложените с договор за особен залог настоящи и бъдещи вземания на парични средства по разплащателна сметка в евро, открита при банката-довереник на облигационерите от настоящата емисия, в която сметка ще постъпват средства от евентуална продажба на ипотекираните имоти или обособени части от тях, като тези

средства ще бъдат блокирани по тази сметка. За реализирането на това обезпечение се прилага режимът съгласно Закона за особените залози:

Банката - довереник заявява за вписване в Централния регистър на особените залози и в Централен депозитар, че пристъпва към изпълнение и известява емитента за започване на изпълнението. С това вписване вземанията, върху които е учреден залога, се считат възложени да ги събира и реализира банката - довереник. Постъпленията от събраните вземания се получават от депозитар, посочен от банката - довереник, която действа като заложен кредитор.

Въз основа на данните от регистъра депозитарят изготвя списък на облигационерите, които имат право на вземане като посочва размера на всяко вземане. Депозитарят представя списъка на емитента и на включените в него облигационери, които в 2-седмичен срок от съобщаването му могат да дадат становище по него. В нов 2-седмичен срок след преустановяване на приемането на становища се изготвя окончателен списък и същият се представя на емитента и включените в него облигационери. Депозитарят открива на свое име сметка в банка, по която се превеждат сумите, получени от изпълнение върху заложеното имущество, и изготвя разпределение на получените суми. Средствата от реализацията на заложеното имущество, намалени с разноските на банката - довереник, които са пряко и непосредствено свързани с изпълнението върху заложеното имущество, включително начислената законова лихва за срока от датата на плащане на разноските от банката - довереник до датата на тяхното възстановяване от постъпили от обезпечението средства, се разпределят между облигационерите.

В случай, че Дружеството бъде обявено в несъстоятелност, облигационерите ще се ползват с привилегиите на обезпечен кредитор, тъй като емисията облигации е обезпечена с първа по ред ипотека върху недвижими имоти, собственост на Емитента и първи по ред особен залог на настоящи и бъдещи вземания на Емитента на парични средства по разплащателна сметка в евро, открита при Банката-довереник на облигационерите от настоящата емисия. Облигационерите се включват в списъка на кредиторите с приети от синдика вземания по общия ред. Те се удовлетворяват за своите вземания по облигационния заем от масата на несъстоятелността, след осребряване на имуществото на Дружеството. При извършване на разпределението на осребреното имущество техните вземания като обезпечени с ипотека и залог се изплащат първи по ред от получената сума при реализацията на обезпечението (чл. 722, ал. 1, т. 1 от Търговския закон).

#### **Предимствено право на удовлетворяване при ликвидация**

Съгласно чл. 271 от ТЗ едва след удовлетворяване на кредиторите на дружеството, оставащото имущество се разпределя между акционерите му.

#### **4.6.2. Неимуществени права**

Право на участие и право на глас в Общото събрание на облигационерите от настоящата емисия, като всяка облигация дава право на един глас.

#### **4.6.3. Колективни права**

Съгласно чл. 209, ал. 1 от ТЗ облигационерите от тази емисия образуват отделна група за защита на интересите си пред емитента. Групата на облигационерите от настоящата емисия облигации формира свое общо събрание на облигационерите. В отношенията си с Емитента групата на облигационерите се представлява от банка-довереник.

Облигационерите от тази емисия имат следните колективни права:

- правото на съвещателен глас при разглеждане на въпросите за изменение на предмета на дейност, вида и преобразуването на Емитента. Съгласно чл. 214, ал. 6 във вр. с ал. 3, т. 1 от ТЗ, Общото събрание на акционерите е длъжно да разгледа решението на Общото събрание на облигационерите по горните въпроси. Решението на Общото събрание на облигационерите по горните въпроси не е задължително за акционерите;

- право на решаващ глас при вземане на решение за издаване на нова емисия привилегирвани облигации. Съгласно чл. 207, т. 2 от ТЗ всяко решение на емитента за издаване на нови облигации с привилегирован режим на изплащане, без да е налице съгласието на Общите събрания на предходни неизплатени емисии облигации, е нищожно;

- общото събрание на облигационерите може да вземе отношение към евентуални предложения от дружеството-емитент за изменение на договора за облигационния заем, като приеме или не направените от емитента предложения:

Предвид договорния характер на взаимоотношенията между дружеството-емитент и облигационерите, промяна в условията на облигационния заем е възможна само при наличие на съгласие и на двете страни за това. Изрично, съгласно чл. 207, т. 1 от ТЗ, всяко решение на емитента за едностранна промяна в условията, при които са записани издадените облигации, е нищожно.

Предложение от емитента за промяна в условията на емисията може да се направи по реда, по който е взето решението за емитиране на заема – в случая, с решение на Общото събрание на акционерите. При наличие на изразена от компетентния орган на дружеството-емитент воля за промяна в условията по емисията, банката - довереник на облигационерите свиква общо събрание на облигационерите чрез покана, обявена в Търговския регистър най-малко 10 дни преди датата на събранието. Наред с другите задължителни законови реквизити, поканата трябва да съдържа и дневен ред на въпросите, предложени за обсъждане във връзка с предлаганата от емитента промяна в условията на емисията, както и конкретни предложения за решения. Доколкото уставът на емитента не съдържа специални изисквания за кворум за вземане на решение от общото събрание на облигационерите, то се прилага чл. 214, ал. 5 ТЗ – за общото събрание на облигационерите се прилагат съответно правилата за общото събрание на акционерите, а именно чл. 227 ТЗ. Относно мнозинството за вземане на решения от Общото събрание на облигационерите – съгласно т. 1.26. от Решението на Съвета на директорите на Емитента от 06.02.2012 г. за определяне на условията по емисията облигации и съгласно чл.10, ал.2 от Договора за изпълнение функцията „Довереник на облигационерите”, решение на Общото събрание на облигационерите относно промени в условията на емисията облигации се приема с обикновено мнозинство от всички облигации.

**Правата, предоставяни от облигациите – предмет на настоящото предлагане, не са и не могат да бъдат значително ограничени от права, предоставени по друг клас ценни книжа, или от разпоредбите на договор или друг документ.**

Емитентът е сключил договор с банка-довереник на облигационерите “ЕМПОРИКИ БАНК - БЪЛГАРИЯ” ЕАД (наричан по-нататък в настоящия Документ „Договора”), според който банката поема ангажимента да изпълнява функцията Довереник на облигационерите по смисъла на Закона за публично предлагане на ценни книжа. Съгласно сключеният

договор, банката поема ангажимента да извършва следните дейности в защита на общия интерес на облигационерите:

1. в срок до 30 дни от края на всяко тримесечие да анализира финансовото състояние на Емитента с оглед способността му да изпълнява задълженията си към облигационерите.

2. в срок до 30 дни от края на всяко шестмесечие да публикува в бюлетина на регулирания пазар, където се търгуват облигациите на емитента, и да предостави на Комисията за финансов надзор (КФН) доклад за изтеклия период, съдържащ информацията по чл. 100б, ал. 3 ЗППЦК относно спазването на условията по облигационния заем, както и информация относно:

а) състоянието на обезпеченията на облигационната емисия;

б) финансовото състояние на емитента с оглед способността му да изпълнява задълженията си към облигационерите;

в) извършените от банката-довереник действия в изпълнение на задълженията ѝ;

г) наличието или липсата на обстоятелства по чл. 110г, ал. 2 от ЗППЦК;

3. редовно да проверява наличността и състоянието на обезпечението;

4. да отговаря писмено на въпроси на облигационерите във връзка с емисията облигации;

5. Да проверява спазването на поетите от Емитента ангажименти за спазване на финансовите показатели, описани в Предложението.

При неизпълнение на задължение на Емитента съгласно условията на емисията облигации, банката - довереник на облигационерите е длъжен:

1. да публикува в бюлетина на регулирания пазар, където се търгуват облигациите, и да предостави на КФН уведомление за неизпълнението на Емитента и за действията, които банката-довереник предприема;

2. да предприеме необходимите действия за защита на общите права и интереси на облигационерите, включително:

а) да изиска от Емитента да предостави в срок до 10 (десет) работни дни, считано от получаване на уведомлението, допълнително обезпечение в такъв размер, че общата обезпеченост да е най-малко на 250 % (двеста и петдесет на сто) от стойността на облигационната емисия;

б) да уведоми Емитента за размера на облигационния заем, който става изискуем в случай на неизпълнение, както и в случай на просрочено плащане на определена част от паричните задължения към облигационерите;

в) да пристъпи към извънсъдебно изпълнение върху обезпечението на емисията облигации в допустимите от закона случаи и ред;

г) при възникване на случай на неизпълнение по Емисията - да упражни правата по обезпечението и да извърши необходимите действия за удовлетворяване на облигационерите по реда и при условията, предвидени в действащото законодателство;

д) в случай на невъзможност за удовлетворяване на вземанията на облигационерите, да предявява иски против Емитента на облигациите, включително

и/или;

е) да подаде молба за откриване на производство по несъстоятелност на Емитента на облигациите.

Банката - довереник поема ангажимента да осъществява дейности за защитата на общите интереси и права на облигационерите, конституирани и действащи като Общо събрание на облигационерите, не и с оглед защитата на индивидуалните интереси и права на облигационерите, за защитата на които те действат от свое име и за своя сметка.

По-подробна информация за правата и задълженията на Банката - довереник на облигационерите е представена в т. 4.10.3. *Права и задължения на банката - довереник спрямо емитента и облигационерите* от настоящия документ.

#### **4.6.4. Промяна в условията по настоящата облигационна емисия**

Промяна в условията по настоящата облигационна емисия са допустими само при изрично решение на Общото събрание на облигационерите, притежаващи облигации от емисията. Всяко едностранно решение на емитента за промяна в условията, при които са записани издадените облигации, е нищожно (чл.207, т.1 от ТЗ).

При наличието на воля за промяна в условията по емисията, Довереникът на облигационерите на основание чл.100а, ал.6 от ЗППЦК свиква Общо събрание на облигационерите чрез покана, обявена в Търговския регистър най-малко 10 дни преди датата на събранието. Наред с другите задължителни законови реквизити, поканата трябва да съдържа и дневен ред на въпросите, предложени за обсъждане, както и конкретни предложения за решения.

Съгласно предвиденото в т.1.26. от Протокола на Съвета на директорите на Емитента (от 06.02.2012 г.) за вземане на решение за издаване на емисията облигации от „И Ар Джи Капитал - 3 ” АДСИЦ – Не се предвиждат промени в условията на емисията облигации, извън тези, посочени в Решението на Съвета на директорите от 06.02.2012 г. за издаване на емисията облигации. Съгласно същото решение, промени в условията на емисията облигации са възможни ако са одобрени от Общото събрание на облигационерите по емисията с обикновено мнозинство от всички облигации.

### **4.7. НОМИНАЛЕН ЛИХВЕН ПРОЦЕНТ И УСЛОВИЯ, СВЪРЗАНИ С ПЛАТИМАТА ЛИХВА**

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

Лихвеният процент по настоящата емисия е фиксиран в размер на 10.5% (десет цяло и пет десети на сто) на годишна база.

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

Облигационният заем е за срок от 36 (тридесет и шест) месеца с едно купонно плащане на 36 (тридесет и шестия) месец, изчислено на базата на проста лихва за целия период върху номиналната/остатъчната стойност на всяка облигация.

Лихвата по емисията се изчислява на базата на проста лихва за целия период върху номиналната/остатъчната стойност на всяка облигация, при лихвена конвенция Actual/365L (ISMA-Year, Actual/Actual) “реален брой дни/реален брой дни”.

Изчисляването на доходността от лихвата става на базата на следната формула за

пресмятането на лихва по лихвена конвенция ISMA Реален брой дни/Реален брой дни:

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

където:

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

**N** – номинална/остатъчната стойност на една облигация;

**c** - определеният лихвен процент годишно (10.5%);

**P** - период равен на реалния брой дни за периода на държане;

Първото (и единствено) лихвено плащане е дължимо след 36 (шест) месеца (на падежа на емисията облигации) от датата на сключване на облигационния заем. В случай, че датата на лихвеното плащане съвпадне с неработен ден, плащането се извършва на първия следващ работен ден.

В случай на предсрочно погасяване на част или на цялата главница съгласно точка 4.8.3., плащанията по главницата по облигационния заем се извършват пропорционално между всички облигации. Предсрочното плащане по главницата на облигационния заем може да бъде извършено на точната дата на изтичане на всеки три месеца, считано от датата на сключване на облигационния заем. В случай, че датата на предсрочно погасяване на част или цялата непогасена главница е неработен ден/неработни дни то предсрочното погасяване на част или цялата непогасена главница се извършва в първия работен ден следващ неработния ден/ неработните дни (Дата за предсрочно погасяване). При предсрочно погасяване на емисията облигации, първо се изплащат начислените за изтеклия период лихви, върху определената за предплащане главница. Начислените до този момент лихви за главницата, която остава дължима, се погасяват на падежа на облигационния заем.

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

#### **4.7.3. Правила за корекция във връзка със събития, отнасящи се до базисния инструмент**

Лихвеният процент по настоящата емисия е фиксиран в размер на 10,5% (десет цяло и петдесет на сто) на годишна база за целия период на емисията и не подлежи на корекция.

Промяна по точки 4.7.1 – 4.7.3., а именно размера на номиналния лихвен процент по облигационната емисия, лихвените плащания, и срока на емисията, са допустими единствено при условията на т. 4.6.4. Промяна в условията по настоящата облигационна емисия от настоящия документ.

#### **4.7.4. Срок на валидност на вземанията по лихви и погасяване на главницата.**

Вземанията за лихви се погасяват с изтичане на тригодишна давност.

Вземането по главницата се погасява с изтичане на общата петгодишна давност.

Давността започва да тече от деня, в който вземането е станало изискуемо, т.е. от деня, когато е трябвало да бъде извършено съответното плащане съгласно условията на емисията.

Давността се прекъсва:

- а) с признаване на вземането от длъжника;
- б) с предявяване на иск или възражение;
- в) с предприемане на действия за принудително изпълнение.

От прекъсване на давността започва да тече нова давност.

С погасяване по давност на вземането за главницата се погасяват и вземанията за лихви, независимо че за някои или за всички от тях давността не е изтекла.

#### **4.8. ПАДЕЖ НА ОБЛИГАЦИИТЕ И УСЛОВИЯ, СВЪРЗАНИ С ПЛАТИМАТА ГЛАВНИЦА**

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

Облигационният заем е за срок от 36 (тридесет и шест) месеца, считано от датата на регистрация на емисията в Централен депозитар АД.

Датата на падежа на облигационния заем е 36 (тридесет и шест) месеца след датата на издаване на настоящата емисия облигации - **21.02.2015 г.**

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

Главницата по облигационния заем се погасява еднократно на падежа емисията.

##### **4.8.3. Условия и ред за предварително изплащане на част или на целия заем по инициатива на емитента или на притежателите на облигациите.**

##### Условия и ред за предварително изплащане на част или на целия заем по инициатива на емитента

Облигациите се издават с опция за предсрочно погасяване на част или цялата непогасена главница на точната дата на изтичане на всеки три месеца, считано от датата на сключване на облигационния заем. В случай, че датата на предсрочно погасяване на част или цялата непогасена главница е неработен ден/неработни дни то предсрочното погасяване на част или цялата непогасена главница се извършва в първия работен ден следващ неработния ден/ неработните дни (Дата за предсрочно погасяване).

Решение за предсрочно погасяване се взема от компетентния за това орган на емитента – Съвета на директорите. Емитентът се задължава да уведоми КФН и обществеността за решението на Съвета на директорите на Дружеството за предсрочно погасяване на част или цялата главница по облигационния заем по реда за разкриване на вътрешната информация, съгласно предвиденото в Закона срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти и Наредба № 2/2003 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

Емитентът има право да погасява предсрочно не по-малко от 5% или размер кратен на

5%, от размера на облигационния заем.

При предсрочно погасяване на емисията облигации, първо се изплащат начислените за изтеклия период лихви, върху определената за предплащане главница. Начислените до този момент лихви за главницата, която остава дължима, се погасяват на падежа на облигационния заем.

При спазване на изискванията на Устава на Дружеството и ТЗ, Съветът на директорите има правото да вземе решение дружеството да купува на регулиран пазар по текущи пазарни цени облигации от тази емисия.

Право да получат плащане за погасяване на главницата и на лихви по облигациите имат облигационерите, придобили облигации не по-късно от 3 (три) работни дни преди датата на предсрочното погасяване на емисията на падежа на емисията. Това обстоятелство се удостоверява с официално извлечение от книгата за безналични облигации на „И Ар Джи Капитал – 3” АД СИЦ, която се води от “Централен Депозитар” АД.

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

В случай на предсрочно погасяване:

1. Когато емисията е все още непублична, емитентът уведомява не по – късно от 10 (десет) работни дни преди определената дата за предсрочно погасяване Централен депозитар АД и всеки един облигационер за предстоящото предсрочно погасяване, като в уведомлението се посочва:

- Общата сума на главницата по облигационния заем, която ще бъде предсрочно погасена;
- Общата дължима натрупана лихва по предсрочно погасената главница;
- Частта от номинала на 1 (една) облигация, която ще бъде предсрочно погасена;
- Дължимата натрупана лихва по предсрочно погасената част от номинала на 1 (една) облигация;
- Общата сума на 1 (една) облигация, която облигационерите ще получат при предсрочното погасяване.

2. Когато емисията облигации вече е допусната за търговия на регулиран пазар, емитентът уведомява не по – късно от 10 (десет) работни дни преди определената дата за предсрочно погасяване Централен депозитар АД, Комисията за финансов надзор и Българска фондова борса - София АД за предстоящото предсрочно погасяване, като в уведомлението се посочва:

- Общата сума на главницата по облигационния заем, която ще бъде предсрочно погасена;
- Общата дължима натрупана лихва по предсрочно погасената главница;
- Частта от номинала на 1 (една) облигация, която ще бъде предсрочно погасена;
- Дължимата натрупана лихва по предсрочно погасената част от номинала на 1 (една) облигация;
- Общата сума на 1 (една) облигация, която облигационерите ще получат при предсрочното погасяване.



**В петдневния период (работни дни) преди падежа на плащането за погасяване на главницата/лихвите по облигациите или преди определената дата за предсрочно погасяване не се извършват сделки с тях.**

Плащанията по облигационния заем се извършва от “Централен депозитар” АД, като Емитентът е сключил договор за извършване на такава услуга с “Централен депозитар” АД. Централният депозитар превежда съответните суми по сметка на инвестиционните посредници, при които са съответните клиентски сметки. Инвестиционните посредници следва да са получили писмено уведомление за банковата сметка, по която облигационерът желае да получи плащането, и подробни инструкции за извършване на плащането не по-късно от 2 (два) работни дни преди съответната дата.

Задължението за изплащането на облигационния заем е единствено на Емитента, който превежда дължимите суми към „Централен депозитар” АД.

Главничните и лихвени плащания се извършват пропорционално между облигационерите.

Условия и ред за предварително изплащане на част или на целия заем по инициатива на притежателите на облигациите (Задължение на емитента за обратно изкупуване)

В случай, че: 1) Комисията за финансов надзор издаде отказ за потвърждаване на проспекта, респективно за вписване в регистъра на Комисията на емисията облигации на “И Ар Джи Капитал - 3” АД СИЦ с цел търговия на регулиран пазар, или

2) Съветът на директорите на Българска Фондова Борса – София АД откаже да допусне до търговия облигациите от емисията на “И Ар Джи Капитал - 3” АД СИЦ, или

3) След изтичане на 6 (шест) месеца от емитирането на облигациите, емисията не е допусната до търговия на Българска Фондова Борса – София АД,

Емитентът се задължава в срок от 20 (двадесет) работни дни от получаване на съответния отказ да уведоми писмено облигационерите за това.

До 17.00 часа на 5 (петия) работен ден от получаване на уведомлението по предходното изречение, всеки облигационер има право писмено да заяви, че желае да продаде облигациите си обратно на емитента. Дружеството се задължава в срок от 7 (седем) работни дни от получаване на писмено заявление за обратно изкупуване от облигационер, да изкупи неговите облигациите при чиста цена за 1 (една) облигация равна на 100% от номинала ѝ към датата на заявлението или да намери друг купувач, който да ги изкупи на тази цена. На облигационерите, които са заявили, че желаят обратна продажба, ведно с чистата цена Дружеството се задължава да плати и съответната лихва за периода на държане..

Задължението за обратно изкупуване на облигациите от страна на Емитента или намирането на друг купувач е валидно единствено и само при наличие на някое от условията 1), 2) или 3), дефинирани в тази точка.

#### **4.8.4. Предсрочна изискуемост на заема. Случаи на неизпълнение.**

Ако едно или повече от изброените събития, независимо дали е следствие на причина извън контрола на емитента, (“Случаи на неизпълнение”) настъпи, банката-довереник ще счете облигационния заем за предсрочно изискуем, без какъвто и да било анализ, изпращане на уведомления, искания за плащане или даване на допълнителни срокове и има всички права съгласно подписания договор за банка-довереник, както и всички други

права, предвидени в закона:

1. Емитентът не изпълни изцяло или отчасти свое изискуемо задължение за плащане на дължимите лихви и/или главница по емисията, и това неизпълнение продължи повече от 30 (тридесет) дни от датата на падежа му („Просрочено плащане”);
2. Емитентът не изпълни задълженията си по чл.2, ал.1, т.7 и по чл.4. от договора с банката-довереник.
3. срещу Емитента е открито производство по несъстоятелност, включително и в случаите на чл. 626 от ТЗ, когато откриването на производството по несъстоятелност е по молба на емитента;
4. за емитента е открито производство за прекратяване чрез ликвидация;
5. срещу имуществото, обект на обезпечение, е насочено принудително изпълнение, включително наложени възбрани, запори за удовлетворяване на частни или публични задължения или са наложени обезпечителни мерки.

Банката има право да счете целия облигационен заем за предсрочно изискуем, без какъвто и да било анализ, изпращане на уведомления, искания за плащане или даване на допълнителни срокове и ще има всички права, които са предвидени в Договора с банката-довереник, както и всички други права, предвидени в закона и в случай, че емитентът не изпълни задълженията си по т. 4.16.2.4. и т. 4.16.2.5. от настоящият документ.

Промяна в условията, описани в настоящата т.4.8. – *Падеж на облигациите и условия свързани с платимата главница* е допустима единствено при условията на т. 4.6.4. *Промяна в условията по настоящата облигационна емисия* от настоящия документ.

#### 4.9. МЕТОД ЗА ИЗЧИСЛЯВАНЕ НА ДОХОДНОСТТА ОТ ОБЛИГАЦИТЕ

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

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

**CPN** – купонно плащане

**i** – доходност в %

**n** – поредност на купонното плащане

**N** – номинална/остатъчна стойност на облигацията

Като,

$$CPN = L \times N \times \frac{P}{\text{Реален брой дни в годината}} \text{ където,}$$

**L** – лихвен %

***N*** – номинал/остатъчен размер на ценните книжа

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

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

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

Следва да се има предвид, че настоящата емисия облигации има едно единствено купонно плащане на падежа на емисията облигации.

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

Еквивалентният ефективен годишен лихвен процент се изчислява по следната формула:

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

Следва да се има предвид, че настоящата емисия облигации има едно единствено купонно плащане на падежа на емисията облигации.

#### **4.10. ДЪРЖАТЕЛИ НА ДЪЛГОВИТЕ ЦЕННИ КНИЖА ОРГАНИЗАЦИЯ ПРЕДСТАВЛЯВАЩА ИНВЕСТИТОРИТЕ. УСЛОВИЯ, ПРИЛАГАНИ ПРИ ПОДОБНО ПРЕДСТАВЯНЕ. ДОСТЪП ДО ДОГОВОРИТЕ, ОТНАСЯЩИ СЕ ДО ТЕЗИ ФОРМИ НА ПРЕДСТАВЯНЕ**

##### ***4.10.1. Държатели на дълговите ценни книжа***

Всички притежатели на ценни книжа от настоящата емисия, регистрирани в книгата на облигационерите към датата на приемане на емисията за търговия, могат да предложат ценните си книжа за продажба.

##### ***4.10.2. Организация, представляваща инвеститорите (облигационерите)***

Съгласно чл. 209, ал. 1 от ТЗ облигационерите от тази емисия образуват отделна група за защита на интересите си пред емитента. Групата на облигационерите от настоящата емисия облигации формира свое общо събрание на облигационерите. В отношенията си с Дружеството групата на облигационерите се представлява от банка-довереник.

**Данни за Банката - довереник на облигационерите**

**“ЕМПОРИКИ БАНК - БЪЛГАРИЯ” ЕАД**

**Седалище и адрес на управление:** гр. София, район "Оборище", бул. "Княгиня Мария

Луиза” № 2, ет.5

“Емпорики банк - България” ЕАД е с първоначална съдебна регистрация в СГС по фирмено дело № 21376/1994 г..

“Емпорики банк - България” ЕАД е вписана в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК: 831595828.

#### **Данни за лицата с представителна власт:**

Банката се представлява от: Главния изпълнителен директор Атанасиос Петропулос и Изпълнителния директор Гълъбин Николов Гълъбов.

#### **Лице за контакти:**

Дончо Дончев – София, бул. “Княгиня Мария Луиза” № 2, тел. (02) 895 1223

**4.10.3. Права и задължения на банката - довереник спрямо емитента и облигационерите. Задължения на емитента спрямо банката - довереник. Прекратяване на договора с банката - довереник.**

#### **4.10.3.1. Права и задължения на банката - довереник спрямо емитента**

Банката-довереник има право да изисква от Емитента предоставянето на всяка информация, предвидена в съответните нормативни актове и договора, която счита за необходима за реализиране на правата и изпълнение на нейните задължения като Довереник на облигационерите

Банката-довереник има право да получава възнаграждение за изпълнението на функцията Довереник на облигационерите в размера и при условията, уговорени в Договора.

При неизпълнение на задължение на емитента, съгласно условията на емисията облигации, банката - довереник е длъжна:

1. да публикува в бюлетина на регулирания пазар, където се търгуват облигациите, и да предостави на КФН уведомление за неизпълнението на емитента и за действията, които банката - довереник предприема;
2. да предприеме необходимите действия за защита на общите права и интереси на облигационерите, включително:
  - а) да изиска от Емитента да предостави в срок до 10 (десет) работни дни, считано от получаване на уведомлението, допълнително обезпечение в размер, необходим за гарантиране интересите на облигационерите при условията предвидени в Договора;
  - б) да уведоми Емитента за размера на облигационния заем, който става изискуем в Случай на неизпълнение, както и в случай на просрочено плащане на определена част от паричните задължения към облигационерите;
  - в) да пристъпи към извънсъдебно изпълнение върху обезпечението на емисията облигации в допустимите от закона случаи и ред;
  - г) при възникване на случай на неизпълнение по емисията - да упражни правата по обезпечението и да извърши необходимите действия за удовлетворяване на облигационерите по реда и при условията, предвидени в действащото законодателство;
  - д) в случай на невъзможност за удовлетворяване на вземанията на облигационерите, да предявява искиове против Емитента на облигациите, включително и/или;

е) да подаде молба за откриване на производство по несъстоятелност на Емитента на облигациите.

В случай, банката-довереник установи спадане на минималното съотношение, определено в договора за банка-довереник, тя се задължава да уведоми писмено Емитента за това, както и за размера на необходимото допълнително обезпечение. Емитентът се задължава да изпълни задължението си за поддържане на минималната стойност на обезпечението, като допълни същото в срок до 10 (десет) работни дни след получаване на уведомлението от Емитента;

Във връзка с изпълнение на функциите на банката-довереник като довереник на облигационерите, тя има и право:

1. да се запознава и получава копия от всякакви документи, свързани с предоставеното Обезпечение;
2. на достъп до книгата на облигационерите, чиито интереси представлява;
3. да изисква от Емитента всякакви финансови и счетоводни документи, които имат значение за извършването на анализа на финансовото състояние на Емитента.

#### **4.10.3.2. Задължения на банката - довереник спрямо облигационерите**

По силата на договора, банката-довереник се задължава да извършва следните действия в защита на общия интерес на облигационерите за срока на емисията:

1. в срок до 30 дни от края на всяко тримесечие да анализира финансовото състояние на Емитента с оглед способността му да изпълнява задълженията си към облигационерите;
2. в срок до 30 дни от края на всяко шестмесечие да публикува в бюлетина на регулирания пазар, където се търгуват облигациите, и да предоставя на КФН, доклад за изтеклия период, съдържащ информацията по чл.100б, ал. 3 ЗППЦК, както и информацията относно:

а) състоянието на обезпеченията по емисията облигации;

б) финансовото състояние на Емитента с оглед способността му да изпълнява задълженията си към облигационерите;

в) извършените от него действия в изпълнение на задълженията му;

г) наличието или липсата на обстоятелства по чл.100г, ал.2 ЗППЦК;

3.редовно да проверява наличността и състоянието на обезпечението;

4. да отговаря писмено на въпроси на облигационерите във връзка с емисията облигации;

5. да проверява спазването на поетите от Емитента ангажименти за спазване на финансовите показатели, описани в т. 4.20. от настоящия Проспект;

Довереникът поема ангажимента да осъществява посочените по-горе дейности за защитата на общите интереси и права на облигационерите, конституирани и действащи като Общо събрание на облигационерите, не и с оглед защитата на индивидуалните интереси и права на облигационерите, за защитата на които те действат от свое име и за своя сметка.

#### **4.10.3.3. Задължения на емитента към банката - довереник**

### **Емитентът се задължава:**

1. да предоставя на банката отчети за дейността си и друга информация от вида, с характеристиките, в обема и в сроковете, установени в глава шеста „а“ от ЗППЦК и другите приложими подзаконовни нормативни актове, както и да представя на банката допълнително поисканите от нея информация и документи, касаещи единствено изпълнението от страна на банката на функциите ѝ на довереник на облигационерите;
2. да предоставя на банката до 10-о число на месеца, следващ всяко тримесечие, подробен писмен отчет за изпълнението на задълженията си, съгласно условията на облигационната емисия, включително за изразходване на средствата от облигационния заем, за спазване на определените по емисията финансови показатели и за състоянието на обезпечението.
3. при поискване от страна на банката-довереник да осигури извлечение от книгата на облигационерите, чиито общи интереси банката представлява;
4. Емитентът се задължава при учредяване на обезпечението, както и най-малко веднъж годишно, до погасяване на облигационния заем, за своя сметка, да възлага изготвянето на оценка от независим лицензиран оценител, одобрен от банката-довереник и притежаващ необходимата квалификация и опит, за пазарната цена на учреденото обезпечение по облигационната емисия;
5. да поддържа уговорената минимална стойност на обезпечението, съгласно предвиденото в договора с банката-довереник;
6. да уведомява банката най-късно до края на следващия работен ден за всички промени по обезпечението на облигационната емисия, включително за съществени изменения в стойността на имуществото, предмет на обезпечението. За съществени промени ще се счита спадане на стойността на обезпечението с 5 % (пет на сто) и/или повече под минимално изискуемото ниво съгласно предвиденото в договора с банката довереник.
7. да допълни обезпечението до минимално изискуемите размери, съгласно предвиденото в Договора в срок до 10 (десет) работни дни след установяване на нарушението на изискването за минимална обезпеченост и/или след получаване на писмено уведомление от банката за установено от нея такова отклонение, но не по-късно от датата на изготвяне на шестмесечния доклад на банката, съгласно чл. 100ж, ал. 1, т. 2 от ЗППЦК, като уведоми своевременно за това банката. Условията и реда за допълване на обезпечението в хипотезата по предходното изречение се уреждат в допълнително писмено споразумение между страните, което става неразделна част от договора.
8. да уведомява най-късно до следващия работен ден банката за:
  - а) подадена молба за ликвидация и/или за образуване на производство по несъстоятелност, както и започване на процедура по преобразуване на дружеството;
  - б) насочено срещу обезпечението изпълнително производство;
  - в) висящи съдебни, арбитражни или административни производства, по които емитентът е страна, ако такива имат или могат да имат съществено влияние върху финансовото състояние на емитента, неговата рентабилност или върху обезпечението;
9. да заплаща на банката-довереник всички разумни и необходими разноски, които тя следва да направи при, във връзка или по повод изпълнение на задълженията си по

договора, за извършването на които тя предварително писмено е уведомила емитента. Емитентът превежда необходимата сума на банката, която я заплаща и му предоставя документ, удостоверяващ плащането;

10. да предоставя на банката-довереник достъп до своята икономическа, счетоводна и правна документация, в своите офис помещения за изпълнение на задълженията на банката съгласно Договора.

11. да представя на банката-довереник до 20-то число на месеца, следващ всяко календарно тримесечие текущи неаудирани тримесечни финансови отчети и в сроковете съгласно Закона за счетоводството (ЗСЧ) одитиран годишен финансов отчет със съдържанието по чл. 23 и сл. от ЗСЧ;

12. да изпълнява всички други задължения на емитента, определени с настоящия договор, Предложението за записване, както и в другите договори и споразумения, имащи отношение към емисията.

Емитентът в качеството си на обезпечаваща страна се задължава:

1. да уведомява банката поне 10 (десет) работни дни преди всяко от следните събития: прехвърляне на трети лица правата си върху недвижимите имоти - обезпечение по настоящия облигационен заем, и/или обременяването им с вещни права и тежести.

2. да уведомява най-късно до следващия работен ден банката за:

а) всяко насочено срещу обезпечението съдебно производство;

б) висящи съдебни, арбитражни или административни производства, по които емитента е страна ако такива имат или могат да имат съществено влияние върху финансовото състояние на емитента, неговата рентабилност или върху обезпечението;

#### **4.10.3.4. Прекратяване на договора с банката - довереник**

Договорът за изпълнение функцията „Довереник на облигационерите” се сключва за срок от началото на Емисията до пълното погасяване на задълженията на емитента към облигационерите и към банката - довереник на облигационерите. Договор може да бъде изменян с писмено споразумение между страните и при спазване разпоредбите на действащото българско законодателство. Разпоредбите на чл.4, ал.ал. 5, 6, 7, 8, 9, 10 и 11 от договора могат да бъдат изменени и/или допълван само въз основа на решение на Общото събрание на облигационерите от настоящата емисия, взето с мнозинство повече от 1/2 от всички облигации. След взимане на такова решение, съответната промяна и/или допълнение се оформя в писмено споразумение към договора, подписано от двете страни, като съответното решение на Общото събрание на облигационерите се прилага към него и става неразделна част от Договора.

Действието на договора с банката - довереник на облигационерите се прекратява и при условията на чл. 100г, ал. 3 и 4 от ЗППЦК.

#### **4.10.3.5. Достъп до данните за обезпечението от настоящата емисия.**

Облигационерите на настоящата емисия, както и всяко физическо или юридическо лице, което желае да получи достъп до договора с банката - довереник и информация за учреденото обезпечение, може да извърши това чрез подаване на писмено заявление до банката - довереник, подписано от заявителя, съответно от законните му представители или нотариално упълномощено от тях лице. Заявлението трябва да съдържа трите имена, съответно наименованието и седалището на заявителя; описание

на исканата информация и адрес за кореспонденция.

#### **4.10.4. Достъп до договора с банката - довереник на облигационерите и докладите на банката довереник в изпълнение на чл. 100 ж, ал.1, т.2 от ЗППЦК**

Договора за изпълнение функцията „Довереник на облигационерите“ от 10.02.2012 г. е приложен към настоящия Документ. Съгласно чл.100 ж, ал.1, т.2 от ЗППЦК, банката-довереник е длъжна да предоставя докладите за финансовото състояние на емитента и други параметри по емисията на регулирания пазар БФБ –София АД и на Комисията за финансов надзор. Всеки заинтересован може да открие тези доклади на електронната страница в Интернет на посочените институции.

#### **4.10.5. Наличие на представител на емитента по отношение на облигационерите**

Представител на емитента по отношение на облигационерите е Анна Цанкова - Бонева, представител по чл. 234, ал. 1 от ТЗ на Изпълнителния директор на дружеството – Бългериън- Америкън Пропъртис Мениджмънт ЕООД.

#### **4.10.6. Първо общо събрание на облигационерите, съгласно чл. 206 от Търговския Закон**

В изпълнение разпоредбите на чл. 206, ал. 6 от ТЗ, Съветът на директорите на “И Ар Джи Капитал” АДСИЦ свика първото Общо събрание на облигационерите в едномесечен срок от крайната дата на записване на облигациите от настоящата емисия. На 24.02.2012 г. в Търговския регистър към Агенцията по вписванията бе обнародвана покана за свикване на първо общо събрание на облигационерите по емисията, което се проведе на 22.03.2012 г. в седалището на Дружеството, при следния дневен ред:

т. 1. Потвърждаване избора на “Емпорики банк – България” ЕАД за довереник на облигационерите по смисъла на ЗППЦК, с което Довереникът се счита за упълномощен да представлява облигационерите от настоящата емисия;

т. 2. Разни

С решение на Общото събрание на облигационерите бе потвърден изборът на “Емпорики банк – България” ЕАД за Довереник на облигационерите по смисъла на ЗППЦК, с което Довереникът се счита упълномощен да представлява облигационерите от настоящата емисия.

#### **4.10.7. Предвидени в устава условия за провеждане на общи събрания на облигационерите и представителството им в ОСА**

В Устава на “И Ар Джи Капитал - 3” АДСИЦ не са предвидени изрични разпоредби относно условията за провеждане на Общи събрания на облигационерите и представителството им в Общото събрание на акционерите. На основание чл. 100а, ал. 6 ЗППЦК относно тези въпроси се прилагат съответните разпоредбите на Търговския закон и в частност чл. 214.

#### **4.11. РЕШЕНИЯ, РАЗРЕШЕНИЯ И ПОТВЪРЖДЕНИЯ, СВЪРЗАНИ С ИЗДАВАНЕТО НА ОБЛИГАЦИИТЕ**

Предлаганите облигации от настоящата емисия се издават на основание Решение на Извънредното общо събрание на акционерите от 23.01.2012 г. и решение на Съвета на директорите на „И Ар Джи Капитал - 3” АДСИЦ от 06.02.2012 г. и на основание чл. 204,



ал. 3 от Търговския закон.

#### **4.12. ДАТА НА ЕМИСИЯТА**

За дата на емисията се приема датата на регистрация на емисията облигации в „Централен Депозитар” АД. За настоящата емисия облигации тази дата е 21 февруари 2012 г.

#### **4.13. РЕД ЗА ПРЕХВЪРЛЯНЕ НА ОБЛИГАЦИИТЕ. ОГРАНИЧЕНИЯ ВЪРХУ СВОБОДНАТА ПРЕХВЪРЛЯЕМОСТ НА ОБЛИГАЦИИТЕ**

##### ***4.13.1. Ред за прехвърляне на облигациите.***

Настоящият Проспект за допускане на емисията облигации до търговия на регулиран пазар е изготвен след приключване на първичното частно предлагане на емисията облигации. С решението на КФН за потвърждаване на Проспекта емисията корпоративни облигации ще бъде вписана във водения от Комисията за финансов надзор (КФН) регистър по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН, след което ще бъде подадено заявление до “Българска фондова борса – София” АД с цел регистриране на Емисията за търговия на Основен пазар на Българска Фондова Борса – София АД, сегмент за Облигации.

Съгласно Закона за пазарите на финансови инструменти (ЗПФИ), считано от 01.11.2007 г. покупки и продажби на облигации от настоящата емисия могат да се извършват както на регулиран пазар, така и извън него.

Физическо или юридическо лице, което иска да закупи или да продаде облигации от настоящата емисия, следва да сключи договор с инвестиционен посредник, включително търговска банка, която има разрешение за извършване на сделки с ценни книжа, и да даде на посредника поръчка с минимално нормативно определено съдържание за покупка, съответно за продажба на облигации. Инвестиционният посредник изпълнява поръчката, ако това е възможно. Инвестиционните посредници, чрез които е сключена покупко-продажбата, извършват необходимите действия за регистриране на сделката в “Централния депозитар” АД. Централният депозитар извършва вписване на прехвърлителната сделка в книгата за безналични облигации на емитента едновременно със заверяване на сметката за безналични облигации на купувача с придобитите облигации, съответно задължаване на сметката за безналични облигации на продавача с прехвърлените облигации.

Централният депозитар регистрира сделката в 2-дневен срок от сключването ѝ (Т+2), ако са налице необходимите облигации и парични средства и не съществуват други пречки за това, и актуализира водената от него книга за безналични облигации на емитента. Централният депозитар издава (при поискване) непрехвърлим документ за регистрация в полза на купувача на облигациите (депозитарна разписка). Документът за регистрация се предава на новия притежател на облигациите от инвестиционния посредник, чрез който купувачът е сключил сделката.

Страните по договори за замяна, дарение и др., чийто предмет са емитираните облигации, както и наследниците на починал облигационер, ползват услугите на инвестиционен посредник, действащ като регистрационен агент относно вписване на прехвърлянето в регистрите на Централния депозитар, съответно във водената от него книга за безналични облигации на емитента, включително и за издаване на нов

удостоверителен документ за регистрация на името на новия приобретател на облигациите.

При сделки с облигации от настоящата емисия, предварително сключени пряко между страните, за да се осъществи прехвърлянето им в Централния депозитар, страните по сделката следва да представят данни и документи на лицензиран инвестиционен посредник, извършващ дейност като регистрационен агент. Инвестиционният посредник регистрира (обявява) сделката на БФБ и извършва необходимите действия за регистрация на сделката в Централния депозитар и нейния сетълмент.

#### **4.13.2. Ограничения върху свободната прехвърляемост на облигациите.**

Съгласно Решението на Съвета на директорите на “И Ар Джи Капитал - 3” АДСИЦ за издаване на настоящата облигационна емисия, облигациите могат да се прехвърлят свободно, без ограничения, според волята на притежателя им. Съгласно Наредба № 38 от 25.07.2007 г. на КФН за изискванията към дейността на инвестиционните посредници, последните нямат право да изпълняват нареждания за сделки с финансови инструменти, ако същите са блокирани в депозитарна институция, както и ако върху тях има учреден залог или е наложен заповор. Забраната по отношение на заложените финансови инструменти не се прилага когато: 1. приобретателят (купувачът) е уведомен за залога и е изразил изрично съгласие да придобие заложените финансови инструменти и е налице изрично съгласие на заложенния кредитор в предвидените в Закона за особените залози случаи; и 2. ако залогът е учреден върху съвкупност по смисъла на Закона за особените залози. Поради това облигационери, които са учредили залог върху притежавани от тях облигации или върху притежавани от тях облигации е наложен заповор, няма да могат да ги продават, докато не бъде заличен залогът или вдигнат заповорът, освен при наличието на посочените изключения.

В случай на учреден особен залог върху облигации от настоящата емисия и при условие, че се заложенният кредитор пристъпи към изпълнение върху заложените облигации при спазване на изискванията на Закона за особените залози, инвестиционният посредник, при който е открита клиентската подсметка за облигациите на залогодателя, изпълнява искането на заложенния кредитор за тяхната продажба и превежда сумата от продажбата по банковата сметка на депозитаря по чл. 38 от Закона за особените залози.

В случаите на изпълнително производство, насочено спрямо някой от облигационерите, съдебният изпълнител налага заповор върху облигациите чрез изпращане на заповорно съобщение до „Централен депозитар” АД, който от своя страна уведомява незабавно съответния регулиран пазар (БФБ – София) за наложения заповор. От получаване на заповорното съобщение облигациите преминават в разпореждане на съдебния изпълнител. След налагане на заповора вискателят (кредиторът) може да поиска възлагане на вземанията по облигациите за събиране или вместо плащане или извършването на публична продажба. Съдебният изпълнител действа от свое име за сметка на съответния облигационер - длъжник.

При открито производство по несъстоятелност спрямо някой от облигационерите, разпореждането с облигации, включително тяхното прехвърляне, се извършва или от съответния облигационер, под надзора на синдика, или от самия синдик, ако съдът е лишил длъжника – облигационер от правото да управлява и да се разпорежда с имуществото си.

Ограничения върху свободната прехвърляемост на облигациите могат да възникнат, ако емисията облигации не отговаря на условията по чл. 4, ал. 1 и 3 от част III на

Правилника за дейността на “Българска Фондова Борса – София” АД.

#### **4.14. ВАЛУТНО ЗАКОНОДАТЕЛСТВО НА Р. БЪЛГАРИЯ. ДАНЪЧНО ОБЛАГАНЕ НА ДОХОДИТЕ НА ИНВЕСТИТОРИТЕ ОТ НАСТОЯЩАТА ЕМИСИЯ ОБЛИГАЦИИ**

##### **4.14.1. Валутно законодателство на Р. България**

Правният режим на сделките и плащанията между местни и чуждестранни лица, презграничните преводи и плащания, вноса и износа на български левове и чуждестранна валута в наличност се съдържа във Валутния закон и подзаконовите нормативни актове по прилагането му. Съгласно предвиденото в тях:

Физическите лица могат да пренасят през границата на страната неограничено количество парични средства.

Пренасянето на парични средства в размер на 10 000 евро или повече или тяхната равностойност в левове или друга валута за или от трета страна (страна, която не е членка на Европейския съюз или не е страна по споразумението за Европейското икономическо пространство) подлежи на деклариране пред митническите органи.

При пренасяне на парични средства в размер на 30 000 лв. или повече или тяхната равностойност в друга валута през границата на страната за трета страна лицата предоставят и удостоверение от компетентната териториална дирекция на Националната агенция за приходите за липса на задължения или документ, удостоверяващ, че лицето не е вписано в регистъра на Националната агенция за приходите.

Когато чуждестранно физическо лице пренася парични средства за трета страна в размер на 30 000 лв. или повече или тяхната равностойност в друга валута то декларира пред митническите органи само вида и размера на пренасяните парични средства, ако стойността им не надвишава предходно декларираните парични средства.

При пренасянето на парични средства в размер на 10 000 евро или повече или тяхната равностойност в левове или друга валута през границата на страната за или от държава - членка на Европейския съюз, това се декларира само при поискване от страна на митническите органи.

В случай, че са налице основателни съмнения или данни за незаконни дейности, свързани с пренасянето на парични средства в размер по-малко от 10 000 евро или тяхната равностойност в левове или друга валута, независимо дали се касае за пренасяне от и за трета държава или от и за държава членка на Европейския съюз, митническите органи могат да извършват контрол на физическите лица, като изискват от лицата да предоставят информация, свързана с тези средства.

Доставчиците на платежни услуги извършват презгранични преводи и плащания след посочване на основанието за превода пред тях.

При извършване на презграничен превод или плащане към трета страна в размер на 30 000 лв. или повече или тяхната равностойност в друга валута, на доставчиците на платежни услуги се предоставят сведения и документи, определени в съвместна наредба на БНБ и министъра на финансите.

При извършване на презграничен превод или плащане на стойност, равна на или надвишаваща 100 000 лв., лицата извършващи превода или плащането представят на доставчиците на платежни услуги статистическа форма по образец, утвърден от БНБ, за

нуждите на статистиката на платежния баланс. Такава форма са задължени да представят и местните лица, получатели на парични средства от чужбина.

За нуждите на статистиката на платежния баланс подлежат на деклариране пред БНБ и следните сделки и дейности:

- всяка сделка във връзка с първоначалното извършване на преки инвестиции в чужбина от местни юридически лица или еднолични търговци;
- предоставяне на финансови кредити между местни юридически лица или еднолични търговци и чуждестранни лица;
- откриване на сметки в чужбина;
- емитиране от местни юридически лица на ценни книжа в чужбина и/или покупка на ценни книжа без посредничество на местно лице - инвестиционен посредник.

#### **4.14.2. Данъчно облагане на доходите на инвеститори – местни лица**

##### **4.14.2.1. Местни физически лица**

Доходите на облигационерите – местни физически лица от корпоративни облигации от настоящата емисия могат да бъдат под формата на лихви и/или под формата на положителна разлика между продажната цена и цената на придобиване (продажба преди падежа на емисията). Доходите на облигационерите – местни физически лица от настоящата емисия се облагат по реда на Закона за данъците върху доходите на физическите лица (ЗДДФЛ). Съгласно чл. 13, ал. 1, т. 9 от ЗДДФЛ, доходите получени от местни физически лица под формата на лихви и отстъпки от държавни, общински и корпоративни облигации не подлежат на данъчно облагане. Следователно, доходите, получени от облигационери – физически лица под формата на лихвени плащания по настоящата емисия облигации не подлежат на данъчно облагане. Съгласно чл. 13, ал. 1, т. 2, буква „в” от ЗДДФЛ, доходите придобити през данъчната година от продажбата или замяната на акции, дялове, компенсаторни инструменти, инвестиционни бонове и други финансови активи, подлежат на облагане.

##### **4.14.2.2. Местни юридически лица**

Доходите на инвеститорите – местни юридически лица се облагат по реда на Закона за корпоративното подоходно облагане (ЗКПО). Брутният размер на получените лихви по настоящата емисия облигации, както и доходите от продажбата им преди падежа на емисията под формата на разликата между отчетната стойност и продажната цена, на общо основание се включват в облагаемата основа, въз основа на която се формира данъчната основа за определяне на корпоративния данък. Определянето на облагаемата печалба въз основа на счетоводния финансов резултат, определянето, декларирането и внасянето на дължимия данък, са уредени в ЗКПО.

Съгласно чл. 160, ал. 1 и ал. 2 на Кодекса за социално осигуряване (КСО) приходите на универсалния и на професионалния пенсионен фонд не се облагат с данък по реда на Закона за корпоративното подоходно облагане, както и приходите от инвестиране на активите на универсалния и на професионалния пенсионен фонд, разпределени по индивидуалните партии на осигурените лица, не се облагат с данък по смисъла на ЗДДФЛ. Това важи и за приходите на фонда за допълнително доброволно пенсионно осигуряване съгласно чл. 253, ал. 1 и 2 на същия Кодекс.

Съгласно чл. 174 от ЗКПО колективните инвестиционни схеми, които са допуснати за

публично предлагане в Република България и лицензираните инвестиционни дружества от затворен тип по Закона за дейността на колективните инвестиционни схеми и на други предприятия за колективно инвестиране не се облагат с корпоративен данък.

#### **4.14.3. Инвеститори – чуждестранни лица**

Съгласно чл. 7 от Закона за данъците върху доходите на физически лица, чуждестранните физически лица са носители на задължението за данъци за придобити доходи от източници в Република България. Съгласно чл. 37, ал. 1, т. т. 3 и 12 от ЗДДФЛ доходите от лихви и доходите от продажба, замяна и друго възмездно прехвърляне на акции, дялове, компенсаторни инструменти, инвестиционни бонове и други финансови активи, с изключение на доходите от замяна по чл. 38, ал. 5, начислени/изплатени в полза на чуждестранни физически лица, когато не са реализирани чрез определена база в страната, се облагат с окончателен данък независимо от обстоятелствата по чл. 13 от същия закон. Ставката на данъка е 10 на сто (чл.46, ал.1 ЗДДФЛ).

Не се облагат с окончателен данък доходите по чл. 37, ал.1, освободени от облагане по чл. 13 ЗДДФЛ и начислени/изплатени в полза на чуждестранни физически лица, установени за данъчни цели в държава - членка на Европейския съюз, както и в друга държава - членка на Европейското икономическо пространство.

Съгласно чл. 12, ал. 2, ал. 3 и ал. 5 от Закона за корпоративно подоходно облагане (ЗКПО), доходите от финансови активи, от сделки с финансови активи и доходи под формата на лихви, издадени от местни юридически лица, държавата и общините, са от източник в страната. Съгласно чл. 195 тези доходи на чуждестранни юридически лица, когато не са реализирани чрез място на стопанска дейност в страната, подлежат на облагане с данък при източника, който е окончателен. Съгласно чл. 200, ал. 2 от ЗКПО окончателния данък при източника е в размер на 10%.

Съгласно чл. 14 от ЗКПО, в случаите, когато не се прилагат разпоредби на ратифициран от Република България, обнародван и влязъл в сила международен договор, в който се съдържат разпоредби, различни от разпоредбите на ЗКПО, при определяне на корпоративния данък или на алтернативните данъци, данъчно задължените лица имат право на данъчен кредит за всеки подобен на корпоративния или наложен вместо него данък, платен в чужбина. Данъчно задължените лица имат право на данъчен кредит за данъка, наложен в чужбина, върху brutния размер на доходите от дивиденди, лихви, авторски и лицензионни възнаграждения, възнаграждения за технически услуги и наеми. Данъчният кредит се определя за всяка държава и за всеки вид доход поотделно и се ограничава до размера на българския данък върху тези печалби или доходи.

#### **4.14.4. Индикация дали емитентът поема отговорност за удържането на данъци при източника**

Емитентът поема отговорност за удържането на данъци при източника в предвидените в закона случаи.

### **4.15. ОСНОВНИ НОРМАТИВНИ АКТОВЕ ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ ЗА ИНВЕСТИТОРИТЕ**

Основните нормативни актове, приложими спрямо емисията облигации:

- Регламент (ЕО) № 809/2004 на Комисията от 29 април 2004 година относно прилагането на Директива 2003/71/ЕО на Европейския парламент и на Съвета по

отношение на информацията, съдържаща се в проспектите, както и формата, включването чрез препратка и публикуването на подобни проспекти и разпространяването на реклами;

- Регламент (ЕО) № 1787/2006 на Комисията от 4 декември 2006 година за изменение на Регламент (ЕО) 809/2004 на Комисията относно прилагането на Директива 2003/71/ЕО на Европейския парламент и на Съвета по отношение на информацията, съдържаща се в проспектите, както и формата, включването чрез препратка и публикуването на подобни проспекти и разпространяването на реклами;

- Регламент (ЕО) № 211/2007 на Комисията от 27 февруари 2007 година за изменение на Регламент (ЕО) № 809/2004 за прилагане на Директива 2003/71/ЕО на Европейския парламент и на Съвета по отношение на финансовата информация, съдържаща се в проспектите, в случаите, когато емитентът има комплексна финансова история или е поел значително финансово задължение;

- Регламент (ЕО) № 1287/2006 на Комисията от 10 август 2006 година за прилагане на Директива 2004/39/ЕО на Европейския парламент и на Съвета по отношение на задълженията за водене на регистри за инвестиционните посредници, отчитането на сделките, прозрачността на пазара, допускането на финансови инструменти за търгуване, както и за определените понятия за целите на посочената директива;

- Закон за публичното предлагане на ценни книжа (обнародван в Държавен вестник бр. 114 от 30.12.1999 г. с всички последващи изменения и допълнения);

- Търговски закон (обнародван в Държавен вестник бр. 48 от 18.06.1991 г., с всички последващи изменения и допълнения);

- Закон срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти (обнародван в Държавен вестник бр. 84 от 17.10.2006 г.);

- Закон за пазарите на финансови инструменти (обнародван в Държавен вестник бр. 52 от 29.06.2007 г., в сила от 01.11.2007 г.);

- Закон за Комисията за финансов надзор (обнародван в Държавен вестник бр. 8 от 28.01.2003 г., с всички последващи изменения и допълнения);

- Закон за корпоративното подоходно облагане (обнародван в Държавен вестник бр. 105 от 22.12.2006 г., с всички последващи изменения и допълнения);

- Закон за данъците върху доходите на физическите лица (обнародван в Държавен вестник бр. 95 от 24.11.2006 г., с всички последващи изменения и допълнения);

- Валутен закон (обнародван в Държавен вестник бр. 83 от 21.09.1999 г., с всички последващи изменения и допълнения);

- Закон за мерките срещу изпирането на пари (обнародван в Държавен вестник бр. 85 от 24.07.1998 г., с всички последващи изменения и допълнения);

- Наредба № 2 от 17.09.2003 г. 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 (обнародвана в Държавен вестник бр. 90 от 10.10.2003 г., с всички последващи изменения и допълнения);

- Наредба № 11 от 03.12.2003 г. за лицензите за извършване на дейност като

регулиран пазар, за организиране на многостранна система за търговия, за извършване на дейност като инвестиционен посредник, инвестиционно дружество, управляващо дружество и дружество със специална инвестиционна цел (обнародвана в Държавен вестник, бр. бр. 109 от 16.12.2003 г. с всички последващи изменения и допълнения);

- Наредба № 15 от 05.05.2004 г. за воденето и съхраняването на регистрите от Комисията за финансов надзор и за подлежащите на вписване обстоятелства (обнародвана в Държавен вестник, бр. 54 от 23.06.2004 г., в сила от 01.10.2004 г. с всички последващи изменения и допълнения);

- Правилник на Централен депозитар АД и съответните му приложения;

- Правилник за дейността на Българска Фондова Борса – София АД.

- Основните нормативни актове, приложими по отношение на облигациите на емитента са: при първичното частно предлагане на ценните книжа – Търговския закон, и в последствие при допускането до търговия на БФБ – ЗППЦК, ЗПФИ и подзаконовите нормативни актове по прилагането им.

## **4.16. ГАРАНЦИЯ (ОБЕЗПЕЧЕНИЕ) ПО ЕМИСИЯТА ОБЛИГАЦИИ**

### **4.16.1. Описание на обезпечението**

Като обезпечение на вземането по главницата, която е в размер на 6 800 000 (шест милиона и осемстотин хиляди) евро, както и на вземанията за всички дължими върху тази главница редовни лихви, наказателни лихви за просрочие, разноски по облигационния заем и всички вземания на банката-довереник, дружеството-емитент е учредило и вписало в полза на „Емпорики банк - България” ЕАД като заложен кредитор в качеството ѝ на довереник на облигационерите:

#### **4.16.1.1. Основно покритие:**

**Първа по ред договорна ипотека** в полза на банката-довереник на облигационерите от емисията върху следните имоти, собственост на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 3” АДСИЦ:

**А)** - урегулиран поземлен имот - УПИ I-65 (първи за имот с планоснимачен номер шестдесет и пет) в квартал 14 (четирнадесети) на 26-ти (двадесет и шести) микрорайон по плана на гр. Варна, (Поземлен имот с идентификатор 10135.3513.216 съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Варна), целият урегулиран поземлен имот с площ от 14 724 кв.м. (четирнадесет хиляди седемстотин двадесет и четири кв.м.) съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Варна и площ от 14 483 кв.м (четирнадесет хиляди четиристотин осемдесет и три кв.м.) съгласно акт за собственост - Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 162, том V, рег. № 12086, дело № 847/2006 година по описа на Нотариус Александър Ганчев с рег. № 194 на НК, вписан в Служба по вписванията – гр. Варна с вх. рег. № 20450/16.08.2006 г., акт № 101, том LXV, дело № 15469, при граници по документ за собственост: бул. Сливница, УПИ II-65,, УПИ IV - терснаб, улица, УПИ VI - стопанска дейност, УПИ VII - главпроект и УПИ VIII – 523;

- Мебелен цех с разгъната застроена площ от 13 383 кв.м (тринадесет хиляди триста осемдесет и три кв.м.), на два етажа, смесена конструкция, построен през 1989 год. Описанието е съгласно акт за собственост - Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 198, том V, рег. № 12644, дело № 878/2006 година по описа на Нотариус Александър Ганчев с рег. № 194 на НК, вписан в Служба по вписванията – гр.

Варна с вх. рег. № 21013/22.08.2006 г., акт № 78, том LXVII, дело № 15915/2006 г. Съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Варна сградата е с идентификатор 10135.3513.216.23 и със застроена площ от 7 785 кв.м. (седем хиляди седемстотин осемдесет и пет кв.м.).

- Компресорно с разгъната застроена площ от 720 кв.м. (седемстотин и двадесет кв.м.), метална конструкция построено през 1987 год. Описанието е съгласно акт за собственост - Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 198, том V, рег. № 12644, дело № 878/2006 година по описа на Нотариус Александър Ганчев с рег. № 194 на НК, вписан в Служба по вписванията – гр. Варна с вх. рег. № 21013/22.08.2006 г., акт № 78, том LXVII, дело № 15915/2006 г. Съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Варна сградата е с идентификатор 10135.3513.216.19 и със застроена площ от 384 кв.м. (триста осемдесет и четири кв.м.).

- Авторемонтна и инструментална с разгъната застроена площ от 813 кв.м. (осемстотин и тринадесет кв.м.), смесена конструкция, построена през 1985 год. Описанието е съгласно акт за собственост - Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 198, том V, рег. № 12644, дело № 878/2006 година по описа на Нотариус Александър Ганчев с рег. № 194 на НК, вписан в Служба по вписванията – гр. Варна с вх. рег. № 21013/22.08.2006 г., акт № 78, том LXVII, дело № 15915/2006 г. Съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Варна сградата е с идентификатор 10135.3513.216.15 и със застроена площ от 409 кв.м. (четиристотин и девет кв.м.).

**Б)** - Урегуиран поземлен имот I-285065 (първи, отреден за имот с планоснимачен номер двеста осемдесет и пет хиляди и шестдесет и пети), находящ се в квартал 1 (едно), местност «Челопечене-Голяма локва» по плана на гр. София, с площ от 37 543 кв.м. (тридесет и седем хиляди петстотин четиридесет и три кв.м.), при граници по скица: имот № 285014, имот № 285013, полски път, новопроектирана улица, имот № 285019 и полски път. Описанието е съгласно акт за собственост - Нотариален акт №55, том II, рег. № 1284, дело № 255/2007г. по описа на нотариус Слава Пилякова, №344 НК, вписан в Служба по вписванията с вх. № 25980/25.04.2007г., акт № 164, т. LXIII, дело № 16620/2007г.; Съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София имотът е с идентификатор 68134.8423.65.

- Урегуиран поземлен имот II-285070 (втори, отреден за имот с планоснимачен номер двеста осемдесет и пет хиляди и седемдесет), находящ се в квартал 1 (едно), местност «Челопечене-Голямата локва» по плана на гр.София, с площ от 93 741 кв.м. (деветдесет и три хиляди седемстотин четиридесет и един кв.м.), при граници по скица: от двете страни новопроектирани улици, поземлен имот № 285037, поземлен имот № 285045, улица, УПИ III-285054 и новопроектирана улица. Описанието е съгласно акт за собственост - Нотариален акт №55, том II, рег. № 1284, дело № 255/2007г. по описа на нотариус Слава Пилякова, №344 НК, вписан в Служба по вписванията с вх. № 25980/25.04.2007г., акт № 164, т. LXIII, дело № 16620/2007г.; Съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София имотът е с идентификатор 68134.8423.70.

**В)** Урегуиран поземлен имот L-265, 636 (петдесети, отреден за имот с планоснимачен номер двеста шестдесет и пет и шестстотин тридесет и шест), находящ се в квартал 32 (тридесет и втори) по плана на Промислена зона – Север гр. Бургас с площ от 24 959 кв.м. (двадесет и четири хиляди деветстотин петдесет и девет кв.м.) съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Бургас. Съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Бургас имотът е с идентификатор 07079.659.505. Имотът е образуван в резултат на обединението на два урегуиранни поземлени имота



както следва:

**B1** Урегулиран поземлен имот LI-265 (петдесет и първи, отреден за имот с планоснимачен номер двеста шестдесет и пет), находящ се в квартал 32 (тридесет и втори) по плана на Промислена зона – Север гр. Бургас, по ПУП-ПРЗ, одобрен със заповед № 668/07.08.2003г. на Кмета на Община Бургас, изменена със Заповед № 1340/08.11.2005 г. на Кмета на Община Бургас, с площ от 22 382 кв.м. (двадесет и две хиляди триста осемдесет и два кв.м.), при граници: север - УПИ L-636, УПИ XLIX-264, УПИ XLVIII-637, изток - Вагонен завод, юг - улица, запад – път. Описанието е съгласно акт за собственост - Нотариален акт № 40, том II, рег. № 2337, дело 212/2007г. по описа на нотариус Милена Илчева, № 257 на НК, вписан в Служба по вписванията с вх. № 6624 от 09.05.2007г., акт № 160, том 16, дело 4090, и

**B2** Урегулиран поземлен имот L-636 (петдесети, отреден за имот с планоснимачен номер шестстотин тридесет и шест), находящ се в квартал 32 (тридесет и втори) по плана на Промислена зона – Север гр. Бургас, с площ от 2 584 кв.м. (две хиляди петстотин осемдесет и четири кв.м.), при граници: от две страни улици, УПИ XLIX 264 и УПИ LI 265. Описанието е съгласно акт за собственост - Нотариален акт №123, том III, рег. № 5147, дело 479/2007г. по описа на нотариус Милена Илчева, вписана по № 257 на НК, вписан в Служба по вписванията с вх. № 16283 от 04.10.2007г., акт № 150, том 42, дело 10502.

В случай на грешка или непълнота в описанието на имотите, направено по-горе или разлика с документ издаден от Агенция по геодезия картография и кадастър или съответно компетентен общински орган, в нотариалните актове за учредяване на ипотека се вписва коректното описание.

#### **4.16.1.2. Заместващо покритие**

**Първи по ред особен залог**, вписан в Централния регистър на особените залози, на всички свои настоящи и бъдещи вземания на Емитента на парични средства по разплащателна сметка в евро, открита при Банката-довереник на облигационерите от настоящата емисия, в която ще постъпват средства от евентуална продажба на гореописаните имоти или обособени части от тях, като тези средства ще бъдат блокирани по тази сметка (наричан за краткост „Заместващо покритие”).

#### ***4.16.2. Ангажименти на емитента във връзка с обезпечението***

**4.16.2.1.** Емитентът се задължава във всеки един момент, за срока на емисията да поддържа общ размер на обезпечението, като сбор от стойността на имотите (по последна оценка от лицензиран оценител) ипотекирани в полза на Банката-довереник на облигационерите и сумата на паричните средства по сметката от Заместващото покритие, не по-малко от 250% (двеста и петдесет на сто) (ниво на обезпечение) от размера на облигационната емисия/остатъчния размер на облигационната емисия.

**4.16.2.2.** Всеки един от имотите по т. 4.16.1.1. може да бъде продаван при условие, че ще бъдат изпълнени едновременно следните условия:

**А)** Средствата от продажбата първоначално постъпват в банкова сметка със специален режим и предназначение (ескроу сметка) при банка (ескроу банка), като Емитентът, при разпореждане със средствата от продажбата, след изпълнението на условията за това, залегнали в договора за ескроу сметка, се задължава, че цялата или съответна част, съгласно т. В) по-долу от сумата от продажбата ще бъде преведена от ескроу сметката по сметката по Заместващото покритие. Сметката по Заместващото покритие следва да

бъде заверена със съответната сума в срок не по-късно от 30 работни дни след като банката-довереник е предоставила молбата-съгласие за заличаване на учреденото в нейна полза обезпечение.

**Б)** Продажната цена, без ДДС, държавни такси, брокерски комисионни и възнаграждение на обслужващото дружество е достатъчна да погаси:

- за имотите по т. 14.6.1.1., б. А - 25% от първоначалния размер на облигационната емисия;

- за имотите по т. 14.6.1.1., б. Б - 50% от първоначалния размер на облигационната емисия;

- за имота по т. 14.6.1.1., б. В - 25% от първоначалния размер на облигационната емисия;

**В)** Част или цялата сума от продажната цена ще бъде използвана за предсрочно погасяване на (част от) емисията облигации, като сумата, с която емисията ще бъде погасена е в размер не по-малък от по-малкото от (а) балансовата стойност на продадения имот по последен междинен финансов отчет и (б) продажната цена, без ДДС, държавни такси, брокерски комисионни и възнаграждение на обслужващото дружество.

**Г)** Предсрочното погасяване на емисията ще бъде осъществено на най-близката «Дата за предсрочно погасяване» дефинирана в т.4.8.3.

**Д)** Минималната обезпеченост по емисията, определена в т. 4.16.2.1. няма да бъде нарушена в нито един момент.

**Е)** Общото събрание на облигационерите по емисията е дало съгласие за действията по горе с обикновено мнозинство от всички облигации;

В случай на продажба на имот банката-довереник дава молба-съгласие за заличаване на вписаната в нейна полза ипотека върху продавания имот при условие, че получи:

1. Оригинал на договора за ескроу сметката.

2. Копие на платежно нареждане, надлежно подписано от емитента, оригиналът, на което е депозирани в ескроу банката, с което емитентът нарежда на ескроу банката да прехвърли сума (СУМА) не по-малка от по-малкото от (а) балансовата стойност на продадения имот по последен междинен финансов отчет и (б) продажната цена, без ДДС, държавни такси, брокерски комисионни и възнаграждение на обслужващото дружество от ескроу сметката по сметката по Заместващото покритие, освен ако от договора за ескроу сметка не е видно, че по силата на същия сума не по-малка от СУМА се превежда от ескроу банката по сметката по Заместващото покритие, при изпълнението на заложените в договора за ескроу сметка условия за освобождаване на парите от ескроу сметката в полза на продавача.

3. Уведомление от ескроу банката, може и по SWIFT, че всички условия за освобождаване на парите от ескроу сметката в полза на продавача са изпълнени, с изключение на условието вписаната в полза на банката-довереник ипотека върху продавания имот да бъде заличена, ако има такава.

Банката-довереник дава молбата-съгласие в срок не по-късно от 10 (десет) работни дни след датата, на която е получила всички документи описани по горе.

**4.16.2.3.** Ипотеките следваше да бъдат вписани (са вписани) в съответната Служба по

вписванията най-късно до датата на обявяване в Търговския регистър към Агенцията по вписванията на съобщението по чл.206, ал.6 от ТЗ за сключения облигационен заем като за заложен кредитор се посочи Банката-довереник. Условието е изпълнено в изискуемия срок.

**4.16.2.4.** В срок от 30 (тридесет) работни дни от публикуване на обявлението за сключен заем, „И Ар Джи Капитал - 3“ АДСИЦ следваше да извърши всички необходими действия да бъдат заличени всички вписани по-рано ипотечи върху всеки от имотите, посочени като обезпечение за вземанията на облигационерите от настоящата емисия облигации (Основно покритие) с което изискването за първа по ред ипотека на обезпечението по облигационния заем (Основно покритие) да бъде спазено. В случай на неизпълнение на това задължение в посочения срок, Банката-довереник следваше да счете целия облигационен заем за предсрочно изискуем, без какъвто и да било анализ, изпращане на уведомления, искания за плащане или даване на допълнителни срокове и щеше да има всички права, които са предвидени в Договора с Банката-довереник, както и всички други права, предвидени в закона. В изискуемия срок и към датата на този Проспект, „И Ар Джи Капитал - 3“ АДСИЦ е представило пред Банката-довереник удостоверения за тежести, от които да е видно, че ипотеките са вписани и са първи по ред.

**4.16.2.5.** Особеният залог по т. 4.16.1.2. (Заместващо покритие) следваше да бъде вписан в Централния регистър на особените залози най-късно до датата на обявяване в Търговския регистър към Агенцията по вписванията на съобщението по чл.206, ал.6 от ТЗ за сключения облигационен заем като за заложен кредитор се посочи Банката-довереник. В случай на неизпълнение на това задължение в посочения срок, Банката - довереник щеше да счете целия облигационен заем за предсрочно изискуем, без какъвто и да било анализ, изпращане на уведомления, искания за плащане или даване на допълнителни срокове и щеше да има всички права, които са предвидени в Договора с банката-довереник, както и всички други права, предвидени в закона. В изискуемия срок и към датата на този Проспект „И Ар Джи Капитал - 3“ АДСИЦ е представило на Банката-довереник удостоверение, от което е видно, че залогът е вписан и е първи по ред.

**4.16.2.6.** По решение на общото събрание на облигационерите, взето с обикновено мнозинство от всички облигации от емисията, облигационерите могат да изискат учредяване на допълнително обезпечение /покритие по емисията/ под формата на договорна ипотека в полза на Банката-довереник върху следните недвижими имоти, находящи се гр. София, квартал 1 (първи) и квартал 2 (втори), местност „Левски Артерията Надлеза „Чавдар-Враждебна“, собственост на „И Ар Джи Капитал -3“ АДСИЦ:

**А)** УПИ III-1073, 1217, 1257, 1069, 1216, 1164, с обща площ от 23 105 кв.м. (двадесет и три хиляди сто и пет кв.м.) съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, от квартал 1 (първи), местност Левски Артерията Надлеза „Чавдар-Враждебна“. Границите на имота по скица са: ул. Бесарабия, УПИ VIII за ТП, УПИ IV – 1059, ул. Витиня, УПИ II 1224 за озеленяване и бензиностанция и УПИ I – ДАП – Автомобилен клон – София. Имотът е образуван от обединяването на следните имоти:

**A1** УПИ III-1073 (трети, отреден за имот с планоснимачен номер хиляда седемдесет и три) от квартал 1 и 2 (първи и втори) по документ за собственост, а по скица от квартал 2 (втори), по плана на гр. София, местност Левски Артерията Надлеза «Чавдар-Враждебна», с площ от 1 600 кв.м. (хиляда и шестстотин кв.м.), при граници по документ за собственост: Ценко Трънкарров, ул. Бесарабия, братя Мишеви и ДАП-София-окръг, а по скица при съсед: улица, УПИ II за озеленяване, УПИ I – ДАП – Автомобилен клон-

София окръг, улица, УПИ IV-1059 за чисто производство и офиси. Описанието е съгласно документ за собственост – Нотариален акт № 32, том IV, рег. № 3031, дело 608/2007г. по описа на нотариус Слава Пилякова, вписана по № 344 в регистъра на Нотариалната камара, вписан в Служба по вписванията с вх. № 75833 от 15.10.2007г., акт № 83, том LLLXLII, дело 51407/2007 г.;

**A2** Незастроен поземлен имот 1217 (хиляда двеста и седемнадесет), по плана на гр. София, местност „Левски” Артерията Надлеза „Чавдар-Враждебна”, квартал 1 (първи), с площ от 1313 кв.м. (хиляда триста и тринадесет кв.м.), при граници по скица: ПИ № 1216, и от двете страни УПИ III-1073 за чисто производство и офиси. Описанието е по документ за собственост – Нотариален акт № 127, том III, рег. № 2545, дело 508/2007г. по описа на нотариус Слава Пилякова, вписана по № 344 в регистъра на Нотариалната камара, вписан в Служба по вписванията с вх. № 60014 от 22.08.2007г., акт № 137, том LLL, дело 41212/2007г.;

**A3** Незастроен поземлен имот 1216 (хиляда двеста и шестнадесет), по плана на гр. София, местност Левски Артерията Надлеза „Чавдар-Враждебна, от квартал 1 (първи), с площ от 18 982 кв.м. (осемнадесет хиляди деветстотин осемдесет и два кв.м.), при граници по скица: улица, имот без планоснимачен номер, УПИ II за озеленяване и бензиностанция, ПИ 1217, улица, имот без планоснимачен номер, ПИ 1164 и имот без планоснимачен номер. Описанието е по документ за собственост – Нотариален акт № 127, том III, рег. № 2545, дело 508/2007г. по описа на нотариус Слава Пилякова, вписана по № 344 в регистъра на Нотариалната камара, вписан в Служба по вписванията с вх. № 60014 от 22.08.2007г., акт № 137, том LLL, дело 41212/2007г.;

**A4** Поземлен имот 1257 (хиляда двеста петдесет и седем), от квартал 1 (първи), по плана на гр. София, местността Левски Артерията Надлеза «Чавдар-Враждебна», с площ от 229 кв.м. (двеста двадесет и девет кв.м.), при граници: ПИ № 1216, имот без планоснимачен номер, поземлен имот 1069 и улица. Описанието е по документ за собственост - Нотариален акт № 82, том I, рег. № 690, дело 78/2008г. по описа на нотариус Слава Пилякова, вписана по № 344 в регистъра на Нотариалната камара, вписан в Служба по вписванията с вх. № 16823 от 19.03.2008г., акт № 166, том XXXIX, дело 10820/2008г.

**A5** Поземлен имот 1069 (хиляда шестдесет и девет), от квартал 1 (първи) по плана на гр. София, местността Левски Артерията Надлеза „Чавдар-Враждебна”, с площ от 650 кв.м. (шестстотин и петдесет кв.м.), със съседни по скица: УПИ II-за озеленяване и бензиностанция от двете страни и без посочен на скицата съсед от третата страна. Описанието е по акт за собственост - Нотариален акт № 134, том IV, рег. № 3588, дело 708/2007г. по описа на нотариус Слава Пилякова, вписана по № 344 в регистъра на Нотариалната камара, вписан в Служба по вписванията с вх. № 89911 от 23.11.2007г., акт № 4, том CCXXIX, дело 62387/2007 г..

**A6** Поземлен имот с планоснимачен № 1164 (хиляда сто шестдесет и четири), от квартал 1 (първи) по плана на гр. София, местността Левски Артерията Надлеза «Чавдар-Враждебна», одобрен със заповеди № № 140/01.06.1967 г. И РД-09-171/08.06.2006 г., целия с площ от 2 434 кв.м. (две хиляди четиристотин тридесет и четири кв.м.), при граници: улица, ПИ 1216 и УПИ I ДАП Автомобилен клон София-окръг. Описанието е по акт за собственост - Нотариален акт № 37, том V, рег. № 3963, дело 810/2007г. по описа на нотариус Слава Пилякова, вписана по № 344 в регистъра на Нотариалната камара, вписан в Служба по вписванията с вх. № 105365 от 21.12.2007г., акт № 36, том CCLXXIV, дело 73603/2007 г..

**Б)** УПИ VII 1164 (седми, отреден за имот с планоснимачен номер хиляда сто шестдесет и четири) от квартал 1 (първи) по плана на гр. София, местността Левски Артерията Надлеза «Чавдар-Враждебна», с площ от 1715 кв.м (хиляда седемстотин и петнадесет кв.м.) Имотът е новообразуван, като е използвана част от площта на Поземлен имот 1164 – подробно описан в предходната буква А6. Новообразуваният УПИ VII 1164 по скица е със следните граници: ул. Витиня, УПИ VI 1130 за КОО, УПИ III-1073, 1217, 1257, 1069, 1216, 1164, и УПИ I – ДАП – Автомобилен клон – София.;

**В)** УПИ VIII за ТП (осми за трафопост) от квартал 2 (втори) по плана на гр. София, местността Левски Артерията Надлеза «Чавдар-Враждебна», с площ от 216,9 кв.м (двеста и шестнадесет цяло и девет десети кв.м.). Имотът е новообразуван, като е използвана част от площта на Поземлен имот III 1073 – подробно описан в буква А1. Новообразуваният УПИ VIII е с граници по скица: ул. Бесарабия, УПИ IV – 1059 и УПИ III-1073, 1217, 1257, 1069, 1216, 1164.

В случай на грешка или непълнота в описанието на имотите, направено по-горе или разлика с документ издаден от Агенция по геодезия картография и кадастър или съответно компетентен общински орган, в нотариалните актове за учредяване на ипотека се вписва коректното описание.

- След учредяването на ипотеката, имотите по тази точка стават Допълнително покритие, като за него се прилагат съответно правилата за Основното покритие на емисията;

- За целите на т. 4.16.2.2. продажната цена на тези имоти като съвкупност, без ДДС, държавни такси, брокерски комисионни и възнаграждение на обслужващото дружество следва да е достатъчна да погаси 25% от първоначалния размер на облигационната емисия;

- Всички останали условия по т. 4.16.2.2. са в сила и за изброените в т. 4.16.2.6.. букви А, Б и В имоти след включването им в Допълнителното покритие.

**4.16.2.7.** Емитентът се задължава при учредяване на обезпечението, както и най-малко веднъж годишно, до погасяване на облигационния заем, за своя сметка, да възлага изготвянето на оценка от независим лицензиран оценител, одобрен от банката-довереник и притежаващ необходимата квалификация и опит, за пазарната цена на учреденото обезпечение;

***Условията по т. 4.16.2.3, т. 4.16.2.4. и т. 4.16.2.5. са изпълнени съгласно изискуемия срок и към датата на Проспекта всички учредени ипотечи и залози са първи по ред.***

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

Към датата на настоящия Проспект, Емитентът предоставя като приложение към него оценките на недвижимите имоти, изготвени от лицензиран оценител на недвижими имоти.

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

## 4.17. СТОЙНОСТ НА ОБЕЗПЕЧЕНИЕТО КЪМ ДАТАТА НА СКЛЮЧВАНЕ НА ЗАЕМА

### 4.17.1. Недвижими имоти и особен залог на вземания за парични средства по банкова сметка

Имотите представляващи обезпечение по емисията облигации и подробно описани в т. 4.16.1.1. „Основно покритие” са оценени към м. декември 2011 г. от „ПеПе Груп” ООД, като оценките са актуални 6 месеца при условие, че през този период:

- Няма значителни инфлационни промени и в частност промени в цените, формиращи стойността на строително монтажните работи и цените на терените;
- Няма значително изменение в обменните курсове на лева към другите чуждестранни валути;
- Няма настъпили поражения на обекта, в следствие на пожари и природни бедствия;
- Имотът продължи да съществува без значими промени в размера и качеството си описано в оценката, акта за собственост и скицата;
- Не са извършени значителни строителни и ремонтни работи, съществено увеличаващи стойността на оценявания имот.

**4.17.1.1. Урегуиран поземлен имот I-285065, находящ се в квартал 1, местност «Челопечене-Голяма локва» по плана на гр. София, с площ от 37 543 кв.м. и урегуиран поземлен имот II-285070, находящ се в квартал 1, местност «Челопечене-Голямата локва» по плана на гр. София, с площ от 93 741 кв.м.**

Методи за оценка	лева	евро
Сравними стойности (тегло 70%)	23 183 440	11 853 505
Остатъчен метод (тегло 40%)	24 247 080	12 397 335
<b>Крайна оценка</b>	<b>23 502 530</b>	<b>12 016 653</b>

**4.17.1.2. Урегуиран поземлен имот - УПИ I-65 в квартал 14 на 26-ти микрорайон по плана на гр. Варна, целият урегуиран поземлен имот с площ от 14 724 кв.м. и сгради, част от бивш мебелен завод Явор, гр. Варна, състоящи се от мебелен цех, компресорно помещение и авторемонтна и инструментална работилница.**

Методи за оценка	лева	евро
Вещна стойност (тегло 60%)	11 149 470	5 700 633
Приходна стойност (тегло 40%)	8 457 220	4 324 108
<b>Крайна оценка</b>	<b>10 072 570</b>	<b>5 150 023</b>
В т.ч.		
стойност на земята	7 055 450	3 607 394
стойност на сградите	3 017 120	1 542 629

**4.17.1.3. Урегуиран поземлен имот L-265, 636, находящ се в квартал 32, по плана на Промислена зона – Север гр. Бургас с площ от 24 959 кв.м.**

Методи за оценка	лева	евро
Сравними стойности (тегло 70%)	9 255 550	4 732 288
Остатъчен метод (тегло 40%)	10 302 490	5 267 579
<b>Крайна оценка</b>	<b>9 569 630</b>	<b>4 892 874</b>

#### 4.17.1.4 Особен залог на вземания на парични средства по сметка на емитента в „Емпорики банк – България” ЕАД

По силата на договор за особен залог на вземания от 15.02.2012 г. подписан между Емитента и „Емпорики Банк – България” ЕАД е учреден първи по ред особен залог, вписан в Централния регистър на особените залози, на съвкупност от всички негови настоящи и бъдещи вземания на парични средства по разплащателна сметка № BG17BINV94800003016453, открита при банката - довереник, в евро, в която ще постъпват средствата от евентуална продажба на имотите по т. 4.16.1.1. или обособени части от тях, като тези средства ще бъдат блокирани по посочената сметка.

Към датата на настоящия документ няма извършени продажби на гореописаните имоти и съответно по цитираната сметка не са постъпвали парични средства.

#### 4.17.2. Обезпеченост на облигационния заем към датата на сключването му

Имоти находящи се в:	Оценка на имотите в евро (налични парични средства по заложена сметка)
София	12 016 653
Варна	5 150 023
Бургас	4 892 874
<b>Обща оценка на имотите обезпечение по емисията облигации</b>	<b>22 059 550</b>
<b>Особен залог на вземания за парични средства по банкова сметка</b>	<b>0</b>
Обезпеченост на емисията облигации към датата на сключване на заема	<b>324%</b>

Към настоящия документ са приложени копия на Нотариалните актове за учредяване на договорните ипотечи в полза на банката - довереник по емисията, както и удостоверения за тежести, от които е видно че учредените ипотечи са първи по ред. Приложени са и копия на договора за особен залог на вземания на парични средства, заявлението за вписване на залога и потвържението от ЦРОЗ за вписването на залога на вземания.

#### 4.18. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ГАРАНТА, КОЯТО СЛЕДВА ДА БЪДЕ ОПОВЕСТЕНА

Настоящата емисия корпоративни облигации е обезпечена с първи по ред договорни ипотечи на недвижими имоти (собственост на емитента) и особен залог на настоящи и бъдещи вземания на парични средства по разплащателна сметка на Дружеството, учредени в полза на банката - довереник на облигационерите.

Не съществува лице, което да гарантира погасяването на задълженията на емитента по емисията облигации.

#### 4.20. ДРУГИ УСЛОВИЯ ПО ЕМИСИЯТА

**4.20.1.** Съгласно чл. 21, ал. 2, т. 1 от ЗДСИЦ, Дружеството може да емитира дългови ценни книжа, регистрирани за търговия на регулиран пазар. Емитентът се задължава

след приключване на първичното частно предлагане емисията обезпечени корпоративни облигации да бъде заявена за вписване във водения от Комисията за финансов надзор регистър по чл. 30, ал.1, т. 3 от ЗКФН с цел същата емисия обезпечени корпоративни облигации да бъде заявена за допускане до търговия на "Българска фондова борса – София" АД – „Основен пазар на Българска фондова борса, Сегмент за облигации., Емитентът се задължава да предприеме всички необходими действия за регистрирането на настоящата емисия облигации за търговия на "Българска Фондова Борса – София" АД в срок не по-късно от 6 (шест) месеца от сключването на облигационния заем. В случай, че емисията не бъде регистрирана за търговия в горепосочения срок, облигационерите могат да поискат изкупуване на притежаваните от тях облигации от Емитента или посочено от него лице съгласно процедурата описана в т. 4.8.3. от настоящия документ.

**4.20.2.** До пълното погасяване на задълженията му по облигационния заем, Емитентът се задължава да не изплаща дивидент, в размер по-голям от минимално изискуемия съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, да не извършва други разпределения на акционерния си капитал или печалбата, или да не купува, изкупува или придобива собствени акции или опции върху същите, доколкото това ограничение не е в противоречие с приложимото българско законодателство;

**4.20.3.** До пълното погасяване на задълженията му по облигационния заем, Емитентът се задължава да не поема нови задължения – банкови заеми, облигационни заеми, търговски заеми и всякакви други задължения извън такива възникващи в рамките на обичайната търговска дейност на Емитента, освен ако не заменя съществуващо задължение с ново в приблизително същия размер;

**4.20.4.** До пълното погасяване на задълженията му по облигационния заем, Емитентът се задължава да не прави нови инвестиции от съществено значение, с изключение на необходимите за поддържане доброто състояние на притежаваните от него недвижими имоти, в т.ч. инвестиции свързани с правния статут на имотите както и инвестиции необходими за продажба на имоти.

**4.20.5.** По отношение на довереника на облигационерите (банка – довереник) и обезпечаването на емисията облигации се прилагат разпоредбите на ЗППЦК (Закона за публичното предлагане на ценни книжа);

**4.20.6.** За периода на действие на настоящия договор емитентът се задължава да спазва и следните финансови показатели, а именно:

4.20.6.1. Минимална стойност на отношението активи към пасиви – 125% (сто двадесет и пет процента);

4.20.6.2. Минимална стойност на коефициент на покритие на разходите за лихви – 25% (двадесет и пет процента).

## **5. СРОКОВЕ И УСЛОВИЯ НА ПРЕДЛАГАНЕТО**

### **5.1. УСЛОВИЯ, ДАННИ ЗА ДОПУСКАНЕТО ДО ТЪРГОВИЯ, ОЧАКВАН ГРАФИК И ДЕЙСТВИЯ, ИЗИСКВАНИ ЗА КАНДИДАТСТВАНЕ ЗА ПРЕДЛАГАНЕТО**

#### **5.1.1. Условия, на които се подчинява предлагането**

Облигационният заем, предмет на искане за допускане до търговия на регулиран пазар е в общ размер от 6 800 000 (шест милиона и осемстотин хиляди) евро, разпределен в 6



800 (шест хиляди и осемстотин) броя облигации с единична номинална стойност 1 000 (хиляда) евро всяка една, от емисия корпоративни облигации с ISIN BG2100002125, издадени от "И Ар Джи Капитал - 1" АДСИЦ при условията на първично частно предлагане.

### **5.1.2. Обща сума на емисията**

Облигационният заем е с обща номинална стойност в размер от 6 800 000 (шест милиона и осемстотин хиляди) евро, разпределен в 6 800 (шест хиляди и осемстотин) броя облигации с единична номинална стойност 1 000 (хиляда) евро всяка една.

### **5.1.3. Период, включително всякакви възможни изменения, през които предлагането ще бъде открито и описание на процеса на кандидатстване**

Търговията с облигации на Основен пазар на Българска фондова борса, Сегмент за облигации започва от началната дата за търговия, определена от Съвета на директорите на БФБ – София АД, и се преустановява 5 работни дни преди падежа на емисията, който е **21 февруари 2015 г.**

Инвеститорите могат да се обърнат към всички инвестиционни посредници-членове на БФБ – София АД за осъществяване на сделка с предлаганите ценни книжа.

Комисията за финансов надзор може да спре окончателно публичното предлагане или търговията с облигациите от настоящата емисия на основание чл.85, ал.4 във вр. ал. 1 и ал. 2 от ЗППЦК (в случай че в периода от подаването на заявлението за потвърждаването на този проспект до вземането на решение от комисията по него, съответно, в периода между издаване на потвърждението на проспекта и крайния срок на публичното предлагане или започването на търговията на регулиран пазар, емитентът внесе поправки или допълнение към проспекта в резултат от настъпването или узнаването на съществено ново обстоятелство, значителна грешка или неточност, свързани със съдържащата се в проспекта информация, които могат да повлияят на оценката на предлаганите ценни книжа, и комисията откаже да одобри допълнението към проспекта поради това, че не са спазени изискванията на ЗППЦК и подзаконовите актове по прилагането му).

Също така при условие, че Комисията за финансов надзор има достатъчно основания да смята, че разпоредбите на закона или актовете по прилагането му са били нарушени или ще бъдат нарушени, може да спре публичното предлагане или допускането до търговия на регулиран пазар на облигациите от настоящата емисия за не повече от 10 последователни работни дни за всеки отделен случай или да забрани извършването на публичното предлагане (чл. 92з, т. 4 и т. 6. ЗППЦК).

На основание чл. 91, ал. 1 ЗПФИ пазарният оператор (т.е. лицата, които управляват и/или организират дейността на регулирания пазар, или самият регулиран пазар) може да спре търговията с облигации от настоящата емисия или да отстрани от търговия същите тези облигации, в случай че не отговарят на изискванията, установени в правилника за дейността на регулирания пазар, ако това няма да увреди съществено интересите на инвеститорите и надлежното функциониране на пазара. По-конкретно условията, при които може да стане това са следните:

Съветът на директорите на „Българска фондова борса – София” АД има право да вземе решение за окончателно прекратяване на регистрацията на облигациите от настоящата емисия след като вече са били допуснати до търговия, ако:

1. емитентът или емисията облигации престане да отговарят на изискванията на ЗППЦК и актовете по прилагането му;

2. емитентът е подал молба за това;

3. бъде прекратен договорът за регистрация на емисията облигации, без с това да се увреждат съществено интересите на инвеститорите и надлежното функциониране на пазара.

Прекратяването на регистрацията на емисията облигации води до незабавното прекратяване на търговията с нея.

Съветът на директорите на „Българска фондова борса – София” АД може да вземе решение за спиране на търговията с облигациите от настоящата емисия, след като вече са били допуснати до търговия, на основание Правилника на БФБ, Част IV, включително в следните хипотези:

1. при настъпване на събитие, свързано с облигациите или техния емитент, което може да окаже влияние върху цената им;

2. при откриване на производство по преобразуване на емитента;

3. при подаване на заявление към ЦД за вписване на промяна в номиналната стойност на финансовите инструменти;

4. при промяна в параметрите на емисия облигации спрямо предварително заложените в проспекта, което изисква пререгистриране на емисията по реда на Правилата за допускане до търговия;

5. когато емитентът не е изпълнил задължението си за разкриване на информацията по чл. 27 от Наредба № 2;

6. когато емитентът, упълномощеният борсов член, управляващото дружество, респективно лицето, поискала допускане до търговия на финансовите инструменти без съгласието на емитента, не е заплатил годишната такса за поддържане на регистрацията.

Съгласно чл. 92 ЗПФИ Комисията може да изиска спиране на търговията с облигации от настоящата емисия или отстраняването им от търговия на един или повече регулирани пазари като принудителна административна мярка по чл. 118, ал. 1, т.4 и т.9 от ЗПФИ, както и когато получи информация от компетентен орган на друга държава членка за спиране на търговията с облигации на дружеството или отстраняване на облигациите на дружеството от търговия на един или повече регулирани пазари.

Публичното предлагане на облигациите от настоящата емисия може да бъде спряно и от заместник-председателя на КФН на основание чл. 37, ал.1, т.2 от Закона срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти за предотвратяване и преустановяване на административни нарушения по същия закон, за предотвратяване и отстраняване на вредните последици от тях, както и при възпрепятстване упражняването на контролна дейност от комисията или от заместник-председателя, или при застрашаване интересите на инвеститорите.

#### **5.1.4. Възможности за намаляване или увеличаване на броя на предлаганите облигации**

Броят на предлаганите облигации не може да се намалява или увеличава.

### **5.1.5. Минимален и максимален брой облигации, които могат да бъдат записани от едно лице**

Минималният брой облигации, които могат да бъдат закупени от едно лице, е 1 (една) облигация.

Не се предвиждат ограничения в максималния брой облигации, които могат да бъдат закупени от едно лице.

### **5.1.6. Начин и срокове за заплащане на ценните книжа и доставка на ценните книжа**

Всички ценни книжа от емисията са записани и платени при тяхното първично предлагане.

Търговията на емисията облигации на Основен пазар на Българска фондова борса, Сегмент за облигации се извършва съгласно Правилника за дейността на Българска Фондова Борса – София АД, Правилника на Централен Депозитар АД и договора и Общите условия към него на инвестиционния посредник, чийто услуги ползва инвеститора. *(За допълнителна информация относно условията и реда за закупуване на облигациите и получаването на удостоверителни документи за това, вж. 4.13.1. Ред за прехвърляне на облигациите)*

### **5.1.7. Начин и дата на публикуване на резултатите от предлагането**

Резултатите от търговията с облигации от настоящата емисия на регулиран и извън регулиран пазар не подлежат на публично обявяване от Дружеството-емитент. Информация за сделките може да се намери в бюлетина на БФБ – София АД.

### **5.1.8. Процедура за упражняване на всяко право за закупуване преди други, прехвърлимост на правата по подписката и третиране на неупражнените права**

Не са налице основания за привилегировано предлагане на облигациите на определени групи инвеститори (в това число настоящи акционери, членове на Съвета на директорите на Дружеството, настоящи или бивши служители на Дружеството или на негови дъщерни дружества).

Процедурата по издаване на облигации не предполага издаване на права и следователно не са налице условия за прехвърляне на същите, както и за третиране на неупражнени такива.

## **5.2. ПЛАН ЗА ПЛАСИРАНЕ И РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ**

Няма определен план за разпределение на облигациите от настоящата емисия. Всички инвеститори имат възможност при равни условия да придобият облигации, като закупят една или повече облигации по текуща пазарна цена.

На Дружеството не е известна информация доколко акционери със значително участие и членове на Съвета на директорите на Дружеството възнамеряват да придобият част от предлаганите облигации.

Дружеството не разполага с информация дали някое лице възнамерява да придобие повече от 5 на сто от предлаганите облигации.

Резултатите от търговията с облигации от настоящата емисия на регулиран и извън

регулиран пазар не подлежат на публично обявяване от Дружеството-емитент. Информация за сделките може да се намери в бюлетина на БФБ – София АД.

### **5.3. ЦЕНООБРАЗУВАНЕ**

Цената, на която „И Ар Джи Капитал - 3” АД СИЦ ще заяви облигациите от настоящата емисия за въвеждане за търговия на „Българска фондова борса – София” АД, ще е номиналната стойност на една облигация, а именно 1 000 евро за 1 бр. облигация.

Впоследствие цената, на която ще се предлагат облигациите от настоящата емисия, ще се определя в зависимост от търсенето и предлагането на Основен пазар на Българска фондова борса, Сегмент за Облигации.

Емитентът не е предвидил специфични разходи за инвеститори, които закупят ценни книжа от настоящата емисия. Всички транзакционни разходи при закупуването на облигациите са за сметка на инвеститорите.

При подаване на заявки за закупуване чрез инвестиционни посредници за инвеститорите могат да възникнат разходи съгласно тарифите за таксите и комисионните на съответните посредници.

### **5.4. ПЛАСИРАНЕ И ПОЕМАНЕ**

#### ***5.4.1. Координатори на глобалното предлагане. Пласьори в различните страни, където се извършва предлагането***

Облигациите от настоящата емисия няма да бъдат предмет на международно предлагане.

„Ти Би Ай Инвест” ЕАД, в качеството си на инвестиционен посредник по настоящата емисия корпоративни обезпечени облигации, е пласирал същата при условията на първично частно предлагане.

#### ***5.4.2. Агенти по плащанията. Депозитарни агенти***

Облигациите от настоящата емисия са обикновени, безналични, поименни, обезпечени, регистрирани по сметки в „Централен Депозитар” АД.

Издаването и прехвърлянето на облигациите на Дружеството има действие от вписване на издаването, съответно прехвърлянето им, в „Централния Депозитар” АД, който е българският национален регистър за безналични ценни книжа.

Книгата на облигационерите по настоящата емисия се води от „Централен Депозитар” АД, с адрес: гр. София, ул. „Три уши” № 10, ет. 4.

Плащането на лихвата и главницата по облигационния заем се извършва чрез „Централен депозитар” АД, като Дружеството е сключило договор за извършване на такава услуга с „Централен депозитар” АД.

#### ***5.4.3. Субекти, съгласяващи се да поемат емисията***

Не съществуват такива субекти.

#### ***5.4.4. Споразумение за поемане на емисията***

Не съществува споразумение за поемане на емисията и не предстои сключване на такава.

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

Облигациите от настоящата емисия няма да бъдат предмет на международно предлагане.

При условие, че настоящият проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа бъде потвърден от КФН и емисията облигации бъде вписана във водения от Комисията за финансов надзор регистър по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН, Емисията ще бъде заявена за допускане до търговия на Основен пазар на Българска фондова борса, Сегмент за Облигации.

Сделки с облигации от настоящата емисия могат да бъдат извършвани както на регулиран така и извънрегулиран пазар. За подробности виж т. 4.13.1. „Ред за прехвърляне на облигациите” от настоящия документ.

При сделки с облигации от настоящата емисия, предварително сключени пряко между страните, за да се осъществи прехвърлянето им в Централния депозитар, страните по сделката следва да представят данни и документи на лицензиран инвестиционен посредник, извършващ дейност като регистрационен агент, който регистрира (обявява) сделката на БФБ и извършва необходимите действия за регистрация на сделката в Централния депозитар и нейния сетълмент.

Търговията с облигации на Основен пазар на Българска фондова борса, Сегмент за Облигации започва от началната дата за търговия, определена от Съвета на директорите на БФБ – София АД.

Към датата на Проспекта не се извършва публична или частна подписка за ценни книжа от същия клас.

Към датата на настоящия документ на Основен пазар на Българска фондова борса, Сегмент Облигации няма допуснати до търговия емисии облигации на “И Ар Джи Капитал - 3” АДСИЦ.

“И Ар Джи Капитал - 3” АДСИЦ не е ангажирал инвестиционни посредници, които да поемат задължение да осигурят ликвидност чрез котировки “купува” и “продава”.

## **7. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ**

### **7.1. КОНСУЛТАНТИ И ЕКСПЕРТИ**

В настоящия документ за предлаганите ценни книжа не са включени изявления или доклади на консултанти.

Дружеството няма трайни отношения с външни консултанти касаещи емисията и информацията в Документа за ценните книжа.

В настоящия проспект е използван доклад на „ПеПе Груп” ООД, с адрес гр. София, ж.к. Овча купел, ул. Арх. Франк Лойд Райт 1, относно пазарна оценка на недвижимите имоти, включени в обезпечението по емисията облигации.

Експерта - оценител извършил оценките е:

Биянка Пенчева Пандева с лиценз за оценка на недвижими имоти № 3338 от 28.10.1994 г. от Агенцията по приватизация;

„ПеПе Груп” ООД и неговите служители, заедно и поотделно, нямат лични интереси в

Дружеството и отношения към оценяваните обекти. „ПеПе Груп” ООД е избрано за оценител на емитента.

## **7.2. ДРУГА ОДИТИРАНА ИНФОРМАЦИЯ**

В настоящия документ за предлаганите ценни книжа не е включена друга информация, освен годишните одитирани финансови отчети за 2010 и 2011 година, която да е одитирана или прегледана от определени по закон одитори..

## **7.3. ПРИСЪДЕНИ КРЕДИТНИ РЕЙТИНГИ**

На издадени от Дружеството ценни книжа не е присъждан кредитен рейтинг. Не е изготвен рейтинг за облигациите от предлаганата емисия.

## **7.4. ИЗЯВЛЕНИЯ И ДОКЛАДИ И ИНФОРМАЦИЯ ОТ ТРЕТИ ЛИЦА**

В документа за ценните книжа не са включени изявления или доклади, за които се приема, че са написани от дадени лица като експерти, извън посочените оценки в т.7.1. В документа за ценните книжа не е използвана друга информация, получена от трети лица.

## **8. ПОКАЗВАНИ ДОКУМЕНТИ**

По време на периода на валидност на документа за предлаганите ценни книжа, следните документи (или копия от тях), могат да бъдат инспектирани:

- а) протокола за решението на Извънредното общо събрание на акционерите и решението на Съвета на директорите на “И Ар Джи Капитал – 3” АДСИЦ за издаване на емисията облигации;
- б) договора за изпълнение функцията „Довереник на облигационерите”;
- в) договор за особен залог и нотариалните актове за учредяване на договорните ипотечи;
- г) документите по вписване на обезпеченията;

Инвеститорите могат да получат Проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар на емисията облигации, 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\\_peeva@tbi-invest.bg](mailto:r_peeva@tbi-invest.bg)

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

## ДЕКЛАРАЦИЯ ОТ ЧЛЕНОВЕТЕ НА УПРАВИТЕЛНИЯ ОРГАН НА ДРУЖЕСТВОТО-ЕМИТЕНТ

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 СЪСТАВИТЕЛИТЕ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ НА ДРУЖЕСТВОТО-ЕМИТЕНТ**

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. Заверено копие на извлечение от протокола от Извънредното общо събрание на акционерите на „И Ар Джи Капитал – 3” АДСИЦ проведено на 23.01.2012 г. с решение за издаване на настоящата емисия облигации;
2. Заверено копие от протокола на Съвета на директорите от 06.02.2012 г. за вземане на решение за издаване на настоящата емисия облигации;
3. Заверено копие от протокола на Съвета на директорите с решение за приемане на настоящия Проспект;
4. Заверено Копие от Договора за изпълнение функцията „Довереник на облигационерите”;
5. Заверено копие от Договора за откриване на набирателна сметка;
6. Заверени копия от изготвени от „ПеПе Груп” ЕООД оценки на имотите, представляващи обезпечение по емисията облигации – 3 бр.;
7. Заверени копия от Нотариални актове за учредяване на договорна ипотека в полза на банката - довереник по емисията – 3 бр.;
8. Заверено копие от Договора за особен залог на вземания на парични средства по разплащателна сметка;
9. Заверени копия на удостоверения за тежести, издадени от Агенцията по вписвания – 3 бр.
10. Заверено копие от заявлението за вписване и потвърждение на вписване на залога от ЦРОЗ;
11. Заверено копие на Удостоверение за присвояване на ISIN код на емисията облигации;
12. Заверено копие на Акт за регистрация на емисията от Централен депозитар АД;
13. Заверено копие на Удостоверение от банка в която е открита набирателната сметка по емисията, потвърждаващо че е набран пълния размер на облигационната емисия;
14. Заверено копие на протокол от проведеното на 22.03.2012 г. първо общо събрание на облигационерите;