

# „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3” АДСИЦ

## “ERG CAPITAL-3” ADSIP

### ДОПЪЛНЕНИЕ КЪМ РЕЗЮМЕ НА ПРОСПЕКТ ЗА ПЪРВИЧНО ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИ НА

### АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ СЕКЮРИТИЗАЦИЯ НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

ЕМИТЕНТ	„И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3” АДСИЦ
ВИД НА АКЦИИТЕ	БЕЗНАЛИЧНИ, ОБИКНОВЕНИ, ПОИМЕННИ, СВОБОДНО ПРЕХВЪРЛЯЕМИ
НОМИНАЛНА СТОЙНОСТ	10 (ДЕСЕТ) ЛЕВА
БРОЙ АКЦИИ	700 000 (СЕДЕМСТОТИН ХИЛЯДИ) БРОЯ
ЕМИСИОННА СТОЙНОСТ	20.00 (ДВАДЕСЕТ) ЛЕВА
ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК - ПОЕМАТЕЛ, ОБСЛУЖВАЩ ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИ	„БЪЛГАРО-АМЕРИКАНСКА КРЕДИТНА БАНКА” АД
БАНКА ДЕПОЗИТАР	„ОБЕДИНЕНА БЪЛГАРСКА БАНКА” АД
ОБСЛУЖВАЩО ДРУЖЕСТВО	„СЕРДИКА КЕПИТЪЛ АДВАЙЗЪРС” (Serdika Capital Advisors L.L.C.)

ПРОСПЕКТЪТ НА „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3” АДСИЦ (“**ПРОСПЕКТ**”) Е ПОТВЪРДЕН ОТ КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР С РЕШЕНИЕ №584 ОТ 25 АПРИЛ 2007 Г. И СЕ СЪСТОИ ОТ: (1) РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ, СЪДЪРЖАЩ ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА (2) ДОКУМЕНТ ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ АКЦИИ, СЪДЪРЖАЩ ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ПУБЛИЧНО АКЦИИ НА ЕМИТЕНТА И (3) РЕЗЮМЕ.

НАСТОЯЩИЯТ ДОКУМЕНТ ПРЕДСТАВЛЯВА ДОПЪЛНЕНИЕ КЪМ РЕЗЮМЕТО ОТ 10 АПРИЛ 2007 Г. (“**ДОПЪЛНЕНИЕ**”) И СЪДЪРЖА ИНФОРМАЦИЯ ЗА НОВИ СЪЩЕСТВЕНИ ОБСТОЯТЕЛСТВА, КОИТО МОГАТ ДА ПОВЛИЯТ НА ОЦЕНКАТА НА ПРЕДЛАГАНИТЕ АКЦИИ НА „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3” АДСИЦ И КОИТО СА ВЪЗНИКНАЛИ СЛЕД ИЗДАВАНЕТО ОТ КФН НА ПОТВЪРЖДЕНИЕТО НА ПРОСПЕКТА. ТОВА ДОПЪЛНЕНИЕ ПРЕДСТАВЛЯВА НЕРАЗДЕЛНА ЧАСТ ОТ РЕЗЮМЕТО ОТ 10 АПРИЛ 2007 Г. И ДВАТА ДОКУМЕНТА СЛЕДВА ДА СЕ РАЗГЛЕЖДАТ КАТО ЕДНО ЦЯЛО.

РЕЗЮМЕТО И ДОПЪЛНЕНИЕТО КЪМ НЕГО ПРЕДСТАВЯТ НАКРАТКО ОСНОВНИТЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И РИСКОВЕТЕ, СВЪРЗАНИ С ЕМИТЕНТА И ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА И СЛАГА АКЦЕНТ ВЪРХУ ОПРЕДЕЛЕНА ИНФОРМАЦИЯ, КОЯТО СЕ СЪДЪРЖА В ОСТАНАЛИТЕ ЧАСТИ НА ПРОСПЕКТА: РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ, ДОКУМЕНТА ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ АКЦИИ И ДОПЪЛНЕНИЯТА КЪМ ТЯХ. РЕЗЮМЕТО И ДОПЪЛНЕНИЕТО КЪМ НЕГО СЛЕДВА ДА СЕ ЧЕТАТ КАТО ВЪВЕДЕНИЕ КЪМ ПРОСПЕКТА. В РЕЗЮМЕТО И ДОПЪЛНЕНИЕТО КЪМ НЕГО МОЖЕ ДА НЕ СЕ СЪДЪРЖА ЦЯЛАТА ИНФОРМАЦИЯ, КОЯТО Е ВАЖНА ЗА ВАС ПРИ ВЗЕМАНЕ НА РЕШЕНИЕ ЗА ИНВЕСТИРАНЕ В АКЦИИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО. ВСЯКО ВАШЕ РЕШЕНИЕ ЗА ИНВЕСТИРАНЕ В АКЦИИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО СЛЕДВА ДА СЕ ОСНОВАВА НА РАЗГЛЕЖДАНЕ НА ПРОСПЕКТА КАТО ЦЯЛО И ПРЕДИ ДА ВЗЕМЕТЕ РЕШЕНИЕ ЗА ИНВЕСТИРАНЕ В АКЦИИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО, ВЪВ ВАШ ИНТЕРЕС Е ВНИМАТЕЛНО ДА ПРОЧЕТЕТЕ целия ПРОСПЕКТ, А ИМЕННО: РЕЗЮМЕ И ДОПЪЛНЕНИЕ КЪМ НЕГО, РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ И ДОПЪЛНЕНИЕ КЪМ НЕГО И ДОКУМЕНТ ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ АКЦИИ И ДОПЪЛНЕНИЕ КЪМ НЕГО, ЗАЕДНО С ПРИЛОЖЕНИЯТА КЪМ ТЯХ, КАКТО И ДОКУМЕНТИТЕ, КЪМ КОИТО ТЕ ПРЕПРАЩАТ.

ЗА ВСЕКИ ИНВЕСТИТОР, КОЙТО Е ПРЕДЯВИЛ ИСК ОТНОСНО СЪДЪРЖАНИЕТО НА ПРОСПЕКТА, МОЖЕ ДА ВЪЗНИКНЕ ЗАДЪЛЖЕНИЕ ЗА ЗАПЛАЩАНЕ НА РАЗНОСКИТЕ ЗА ПРЕВОД НА ПРОСПЕКТА ПРИ ОБРАЗУВАНЕТО НА СЪДЕБНОТО ПРОИЗВОДСТВО.

ЛИЦАТА, КОИТО СА ИЗГОТВИЛИ РЕЗЮМЕТО И ДОПЪЛНЕНИЕТО КЪМ НЕГО, НОСЯТ ОТГОВОРНОСТ ЗА ВРЕДИ САМО АКО СЪДЪРЖАЩАТА СЕ В НЕГО ИНФОРМАЦИЯ Е ЗАБЛУЖДАВАЩА, НЕВЯРНА ИЛИ ПРОТИВОРЕЧИ НА ДРУГИТЕ ЧАСТИ НА ПРОСПЕКТА: РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ, ДОКУМЕНТА ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ АКЦИИ И ДОПЪЛНЕНИЯТА КЪМ ТЯХ.

**КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР Е ПОТВЪРДИЛА ТОВА ДОПЪЛНЕНИЕ КЪМ РЕЗЮМЕТО С РЕШЕНИЕ №690 - ДСИЦ ОТ 22.05.2007Г, НО ТОВА НЕ ОЗНАЧАВА ЧЕ ОДОБРЯВА ИЛИ НЕ ОДОБРЯВА ИНВЕСТИРАНЕТО В ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА, НИТО ЧЕ НОСИ ОТГОВОРНОСТ ЗА ВЕРНОСТТА НА ПРЕДСТАВЕНАТА В ПРОСПЕКТА ИНФОРМАЦИЯ.**

**I. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ****1. КАПИТАЛИЗАЦИЯ И ЗАДЪЖНЯЛОСТ**

*Настоящият Раздел I.1 от Допълнението да се разглежда във връзка с Раздел II.2 “Капитализация и задължнялоост” (стр. 4) от Резюмето*

Освен задълженията, посочени в т.2, Раздел II от Резюмето, към датата на това Допълнение Дружеството има следните задължения по получени банкови кредити (виж. също така Раздел III, т.2.1. от Допълнението към регистрационния документ):

№	Кредитор	Размер (главница)	Падеж	Обезпечение	Лихвен процент
1.	Райфайзенбанк (България) ЕАД *	1 460 200 евро	25.03.08	Договорна ипотека върху имотите на Проект София ринг	3 месечен Euribor + 1.25% годишно
2.	Райфайзенбанк (България) ЕАД	5 000 000 евро	25.03.09	Залог на вземания по ДДС кредит и вземанията по банковите сметки на Дружеството, по които ще постъпят средствата от възстановения данъчен кредит  Договорна ипотека върху имотите по Проект Загора, която ще бъде заличена след като Дружеството представи удостоверение за тежести, от което е видно, че имотите по Проект София ринг са ипотекирани в полза на кредитиращата банка	3 месечен Euribor + 1.70% годишно

\*По договор за банков кредит за финансиране на ДДС с одобрен размер 1 500 000 евро. Дружеството не планира да усвоява остатъка от 39 800 евро

**2. ПЛАНИРАНО ИЗПОЛЗВАНЕ НА НАБРАНИЯ КАПИТАЛ ПРИ ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИ**

*Настоящият Раздел I.2 от Допълнението да се разглежда във връзка с Раздел II.3 “Причини за извършване на публичното предлагане на акциите и планирано използване на набрания капитал” (стр. 4-5) от Резюмето*

Набраните от увеличението на капитала средства ще бъдат използвани за заплащане на продажната цена на описаните в раздел II, точка 4.3. от Регистрационния документ недвижими имоти по Проект Явор и Проект Герена (Виж раздел IV, точка 4.2. от Регистрационния документ).

## **II. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА**

### **2. ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА**

#### 2.1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРИДОБИТИ НОВИ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

*Настоящият Раздел II.2.1 от Допълнението да се разглежда във връзка с Раздел III.2.4 “Информация за придобитите недвижими имоти” (стр. 8) от Резюмето*

На 25.04.2007г. Дружеството придоби с окончателен договор имота в гр.София, Околовръстен път – до разклона при Ботевградско шосе, за който Дружеството имаше сключен предварителен договор за покупко-продажба и който имот е посочен и подробно описан в точка 4 от Раздел II на Регистрационния документ (виж Проект „София ринг”).

На 09.05.2007г. Дружеството придоби нов имот в гр. Бургас, описан подробно в точка 1.3. по-долу. По-долу в този документ този имот е наречен Проект „Бургас ритейл”.

До края на м.юни 2007г. Дружеството предвижда да сключи и окончателен договор за придобиването на имота в гр. София, кв. Малащевци, който е описан подробно в точка 4 от Раздел II на Регистрационния документ и за който Дружеството на има сключен предварителен договор за покупко-продажба (виж Проект „Герена”)

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

### **1. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА**

#### 1.1. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ЗНАЧИМИ ФАКТОРИ, КОИТО СЪЩЕСТВЕНО СЕ ОТРАЗЯВАТ ВЪРХУ ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО

*Настоящият Раздел III.1.1 от Допълнението да се разглежда във връзка с Раздел IV.1.1 “Информация относно значими фактори, които съществено се отразяват върху дейността на Дружеството” (стр. 9) от Резюмето*

Дружеството е придобило недвижимите имоти на Проект „Явор”, Проект „Загора” и Проект „София ринг”, описани в Раздел II, точка 4.3. на Регистрационния документ, както и имота по Проект „Бургас ритейл”, описан в Раздел I, т.1.3. на Допълнението към регистрационния документ. Дружеството е сключило предварителен договор за придобиване на имотите по Проект „Герена” и планира да ги придобие с нотариален акт до края на м.юни 2007г.

### **2. ЛИКВИДНОСТ И КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ**

#### 2.1. РАЗМЕР НА ЗАЕМИТЕ И ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕХНИЯ ПАДЕЖ

*Настоящият Раздел III.2.1 от Допълнението да се разглежда във връзка с Раздел IV.2.3 “Размер на заемите и информация за техния падеж” (стр. 9) от Резюмето*

Към момента на изготвяне на настоящото допълнение Дружеството е използвало банкови кредити както следва:

Описание	Размер	Лихвен процент	Падеж	Обезпечение
Банков кредит за финансиране на ДДС	1 500 000 евро Усвоена сума: 1 460 200 евро Дружеството не планира да усвоява пълния размер на кредита	3 мес.Euribor + 1.25%	25.03.2008г.	Ипотeka върху имотите на Проект София ринг Залог на вземания по ДДС кредит Залог на банкови сметки Ипотeka върху имотите на Проект Загора*
Банков кредит	5 000 000 евро Усвоена сума: 5 000 000 евро	3 мес.Euribor + 1.70%	25.03.2009г.	Ипотeka върху имотите на Проект София ринг Залог на вземания по ДДС кредит Залог на банкови сметки Ипотeka върху имотите на Проект Загора*

\*Тази ипотeka ще бъде вдигната след като Дружеството представи удостоверение за тежести за имотите по Проект София ринг, от което е видно, че върху тях има вписана първа по ред ипотeka в полза на кредитиращата банка.

Също така, Проект „Явор” е придобит с отложено плащане на цената към продавача, чийто падеж е 30.06.2007г.

### 3. ПЛАНОВЕ ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ ЗА ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО

***Настоящият Раздел III.3 от Допълнението да се разглежда във връзка с Раздел IV.4.2 “Планове от съществено значение за дейността на Дружеството” (стр. 11-12) от Резюмето***

При реализацията на Проект „Бургас ритейл” Дружеството планира да разчисти парцела и да изгради търговски център с полезна площ от минимум 10 000 м<sup>2</sup>. Размерът на планираните инвестиции е 4.7 милиона евро, с което общия размер на инвестираните в проект „Бургас ритейл” средства ще достигне 7.5 милиона евро. Дружеството планира да финансира изграждането на търговския център с банков кредит в размер на приблизително 4.7 милиона евро, който ще се усвоява успоредно с изграждането на търговския център през периода октомври 2007 – март 2008, включително. Дружеството планира да отдава под наем изградените търговски площи. Дружеството планира да започне строителните работи по проект „Бургас ритейл” след сключване на дългосрочни договори за наем с ключов(и) наемател(и) („anchor tenants”)

Освен двата имота на Проект „София ринг”, които Дружеството придоби, Дружеството възнамерява да придобие още приблизително девет декара в съседство, с което общата инвестиция в парцел(и) във връзка с проекта ще нарастне до около 8 милиона евро за приблизително 140 000 м<sup>2</sup>.

Дружеството планира да инвестира приблизително 800 хиляди евро в инфраструктура и външни комуникации, след което да отдели и продаде около 40 000 м<sup>2</sup>. На останалите 100 000 м<sup>2</sup> Дружеството планира да изгради търговски парк/логистичен център с площ от минимум 40 000 м<sup>2</sup> на четири етапа. Всеки етап ще включва изграждането и въвеждането в експлоатация на приблизително 10 000 м<sup>2</sup> търговско-складови площи и ще се финансира с банков кредит в размер на приблизително 4.2 милиона евро, който ще се усвоява успоредно с напредъка на строителните работи. Всеки следващ етап ще се изгражда след приключване и цялостно отдаване под наем на предходния етап. Дружеството планира да реализира всеки етап през месеците януари-юни включително от 2008г. до 2011г.<sup>1</sup> Общия размер на баковите кредити във връзка с Проект „София ринг” се очаква да нарастне до 17 милиона евро.

Разкритият в **Раздел IV, точка 4.2. на Регистрационния документ (стр.32, последен параграф на т.4.2.)** план на Дружеството да придобие недвижим имот, който да развие като имот с търговско предназначение, като финансира закупуването на имота с постъпленията от набрания при учредяването капитал и с постъпленията от първоначалното увеличение на капитала, бе реализиран с придобиването на 09.05.2007г. на имотите по Проект Бургас Ритейл, като след това Дружеството планира да финансира строителните работи по проекта с банкови кредити, които ще се обслужват от постъпленията от наеми, които Дружеството ще получава от отдаването под наем на изградените търговски площи.

#### IV. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

##### 1. СЪЩЕСТВЕНИ ПРОМЕНИ ВЪВ ФИНАНСОВОТО И ТЪРГОВСКОТО СЪСТОЯНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО НАСТЪПИЛИ СЛЕД ДАТАТА НА ПУБЛИКУВАНЕ НА ПОСЛЕДНИЯ СЧЕТОВОДЕН ОТЧЕТ.

*Настоящият Раздел IV.1 от Допълнението да се разглежда във връзка с Раздел VII.4 “Съществени промени във финансовото и търговското състояние на Дружеството настъпили след датата на публикуване на последния счетоводен отчет” (стр. 16) от Резюмето*

Следните съществени промени във финансовото и търговското състояние на Дружеството са настъпили след датата на последния междинен счетоводен отчет:

На 25.04.2007г. Дружеството придоби имоти в гр. София, Околовръстен път – Проект „София ринг”.

На 09.05.2007г. Дружеството придоби имот в гр.Бургас по Проект „Бургас ритейл”.

---

<sup>1</sup> Т.е. първият етап ще приключи и ще започне да генерира паричен поток от наеми през месец юли 2008г, а последният, четвърти етап – през месец юли 2011г.

**Изготвили Резюмето:**



**Боян Икономов**



**Силвия Кирилова**

---

ДОЛУПОДПИСАНИЯТ ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР И ПРЕДСТАВЛЯВАЩ ДРУЖЕСТВОТО,  
ДЕКЛАРИРА, ЧЕ РЕЗЮМЕТО ОТГОВАРЯ НА ИЗИСКВАНИЯТА НА ЗАКОНА.

**За Дружеството:**



**Анна Петрова-Цанкова Бонева  
Изпълнителен директор**

# „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3” АДСИЦ

## “ERG CAPITAL-3” ADSIP

### РЕЗЮМЕ НА ПРОСПЕКТ

ЗА ПЪРВИЧНО ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИ НА  
АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ СЕКЮРИТИЗАЦИЯ  
НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

ЕМИТЕНТ	„И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3” АДСИЦ
ВИД НА АКЦИИТЕ	БЕЗНАЛИЧНИ, ОБИКНОВЕНИ, ПОИМЕННИ, СВОБОДНО ПРЕХВЪРЛЯЕМИ
НОМИНАЛНА СТОЙНОСТ	10 (ДЕСЕТ) ЛЕВА
БРОЙ АКЦИИ	700 000 (СЕДЕМСТОТИН ХИЛЯДИ) БРОЯ
ЕМИСИОННА СТОЙНОСТ	20.00 (ДВАДЕСЕТ) ЛЕВА
ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК - ПОЕМАТЕЛ, ОБСЛУЖВАЩ ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИ	„БЪЛГАРО-АМЕРИКАНСКА КРЕДИТНА БАНКА” АД
БАНКА ДЕПОЗИТАР	„ОБЕДИНЕНА БЪЛГАРСКА БАНКА ” АД
ОБСЛУЖВАЩО ДРУЖЕСТВО	„СЕРДИКА КЕПИТЪЛ АДВАЙЗЪРС” (Serdika Capital Advisors L.L.C.)
ПОТВЪРЖДЕНИЕ НА РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ ОТ КФН	РЕШЕНИЕ НА КФН № 584 - ДСИЦ

Проспектът съдържа три отделни документа: Регистрационен документ, съдържащ информация за емитента, Документ за предлаганите ценни книжа, съдържащ информация за предлаганите публично акции на емитента и Резюме. Резюмето представя накратко основните характеристики и рисковете, свързани с емитента и публично предлаганите ценни книжа и слага акцент върху определена информация, която се съдържа в останалите части на Проспекта: Регистрационния документ и Документа за предлаганите ценни книжа. Резюмето следва да се чете като въведение към Проспекта. В Резюмето може да не се съдържа цялата информация, която е важна за Вас при вземане на решение за инвестиране в акциите на Дружеството. Всяко ваше решение за инвестиране в акциите на Дружеството следва да се основава на разглеждане на Проспекта като цяло и преди да вземете решение за инвестиране в акциите на Дружеството, във Ваш интерес е внимателно да прочетете целия Проспект, а именно: Резюме, Регистрационен документ и Документ за предлаганите ценни книжа, заедно с приложенията към тях, както и документите, към които те препращат.

За всеки инвеститор, който е предявил иск относно съдържанието на Проспекта, може да възникна задължение за заплащане на разноските за превод на Проспекта при образуването на съдебното производство.

Лицата, които са изготвили Резюмето, носят отговорност за вреди само ако съдържащата се в него информация е заблуждаваща, невярна или противоречи на другите части на Проспекта: Регистрационния документ и Документа за предлаганите ценни книжа.

**КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР Е ПОТВЪРДИЛА ПРОСПЕКТА, ВКЛЮЧВАЩ РЕЗЮМЕ, РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ И ДОКУМЕНТ ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА, НО ТОВА НЕ ОЗНАЧАВА ЧЕ ОДОБРЯВА ИЛИ НЕ ОДОБРЯВА ИНВЕСТИРАНЕТО В ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА, НИТО ЧЕ НОСИ ОТГОВОРНОСТ ЗА ВЕРНОСТТА НА ПРЕСТАВЕНАТА В ПРОСПЕКТА ИНФОРМАЦИЯ.**

## **I. ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ, КОНСУЛТАНТИ И ОДИТОРИ НА ДРУЖЕСТВОТО. ОТГОВОРНОСТ ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ПРОСПЕКТА**

### **1. ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ**

„И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ (“Дружеството”) се управлява от Съвет на директорите, който се състои от трима члена:

- 1.1 Даниела Атанасова Ханджиева – Председател на Съвета на директорите;
- 1.2 Анна Петрова Цанкова-Бонева – Изпълнителен директор и член на Съвета на директорите;
- 1.3 Йордан Николов Чомпалов – Заместник-председател на Съвета на директорите

Дружеството се представява от Изпълнителния директор - Анна Петрова Цанкова-Бонева.

Към датата на съставяне на настоящия регистрационен документ Съветът на директорите на Дружеството не е угълномоощавал прокурисг или друг търговски пълномощник.

### **2. ОСНОВНИ БАНКИ, ИНВЕСТИЦИОННИ ПОСРЕДНИЦИ И ПРАВНИ КОНСУЛТАНТИ. ПРАВНИ КОНСУЛТАНТИ ПО ЕМИСИЯТА АКЦИИ**

<b>БАНКА-ДЕПОЗИТАР</b>	
„Обединена българска банка” АД (ОББ АД)	гр. София, ул. „Света София” №5
<b>ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК– ПОЕМАТЕЛ, ОБСЛУЖВАЩ ПЪРВОНАЧАЛНОТО УВЕЛИЧЕНИЕ НА КАПИТАЛА</b>	
„Българо-американска кредитна банка” АД (БАКБ АД)	гр. София, ул. „Кракра” №16
<b>ОБСЛУЖВАЩО ДРУЖЕСТВО</b>	
„Сердика Кепитъл Адвайзърс” (Serdika Capital Advisors LLC)	гр. София, ул. „Шипка” №3 (регистрирано място на стопанска дейност в България)
<b>ПРАВНИ КОНСУЛТАНТИ</b>	
адвокат Силвия Кирилова	гр. София, ул. „Кракра” №16
<b>ПРАВНИ КОНСУЛТАНТИ ПО ТАЗИ ЕМИСИЯ</b>	
адвокат Силвия Кирилова	гр. София, ул. „Кракра” №16

Освен с Българо-американска кредитна банка АД Дружеството няма трайни отношения с друг инвестиционен посредник.

### **3. СЪСТАВИТЕЛ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ НА ЕМИТЕНТА.**

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



#### **4. НЕЗАВИСИМИ ОДИТОРИ НА ЕМИТЕНТА.**

„Делойт Оудит” ООД (Deloitte Audit OOD), бул. „Ал. Стамболийски” 55, София, е избрано за одитор на Дружеството за 2006г. и е извършило независим одит на финансовите отчети на Дружеството за 2006г.

#### **5. ЛИЦА, ОТГОВОРНИ ЗА ИЗГОТВЯНЕТО НА ПРОСПЕКТА**

Изготвянето на проспекта е възложено на обслужващото дружество и консултант “Сердика Кепитъл Адвайзърс” (Serdica Capital Advisors LLC), дружество съществуващо и регистрирано по закона на Щата Делауеър, САЩ (Delaware, USA), с адрес на управление: гр. Чикаго, щат Илинойс, САЩ, 333 "Уест Уекър Драйв", офис 460, Чикаго, щат Илинойс, 60606, с регистрирано място на стопанска дейност в България с данъчен адрес: гр.София, ул."Шипка" No.3. Следните консултанти на това дружество са отговорни за изготвянето на проспекта:

Боян Николов Икономов, консултант – за икономическата част

адв. Силвия Кирилова Кирилова, адвокат – правен консултант

#### **ПОСОЧЕНИТЕ ПО-ГОРЕ ЛИЦА ДЕКЛАРИРАТ, ЧЕ:**

**(1) ПРИ ИЗГОТВЯНЕТО НА СЪОТВЕТНАТА ЧАСТ ОТ ПРОСПЕКТА СА ПОЛОЖИЛИ НЕОБХОДИМАТА ГРИЖА ЗА НЕГОВОТО СЪОТВЕТСТВИЕ СЪС ЗАКОНА**

**(2) ДОКОЛКОТО ИМ Е ИЗВЕСТНО, ДАННИТЕ И ИНФОРМАЦИЯТА, ВКЛЮЧЕНИ В ИЗГОТВЕНАТА ОТ ТЯХ ЧАСТ НА ПРОСПЕКТА, СА ВЕРНИ, ПЪАНИ И КОРЕКТНО ПРЕДСТАВЯТ СЪЩЕСТВЕНИТЕ ЗА ИНВЕСТИТОРИТЕ ОБСТОЯТЕЛСТВА ОТНОСНО ДРУЖЕСТВОТО-ЕМИТЕНТ.**

**II. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ****1. СИСТЕМАТИЗИРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ**

„И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ е учредено през месец юни 2006г. и е вписано в търговския регистър на Софийски градски съд на 13.07.2006г.

	Сума към 31.12.2006 (в хил. лева)
Приходи от основната дейност	0
Печалба / загуба от основната дейност	(122)
Нетна печалба / загуба от дейността	(122)
Нетна печалба / загуба за периода на една акция	(8.7) стотинки
Сума на активите	19 602
Нетни активи*	13 878
Акционерен капитал	14 000
Брой акции	1 400 000
Дивидент на акция	-

Данните са от одитираните финансови отчети на Дружеството.

\*Акционерен капитал плюс реинвестирани печалби.

**2. КАПИТАЛИЗАЦИЯ И ЗАДЪЛЖНОСТ**

Дружеството е регистрирано с капитал 14 000 000 (четирнадест милиона) лева. Към 31 Март 2007г. Дружеството има следните задължения:

No	Кредитор	Размер (главница)	Падеж	Обезпечение	Лихвен процент
1.	Бългериън-американски пропърти мениджмънт ЕООД *	2 743 000 евро	30.06.2007	Няма	8%
3.	Сердика Кепитъл Адвайзърс**	411 381 лева	до юни 2007	Няма	-
4.	Строителни фирми***	473 281 лева	до юни 2007	Няма	-
5.	Делойт Оудит ООД	3 912 лева	текущо	Няма	-

\*Отложено плащане по придобит недвижим имот. Виж раздел II, точка 4.3. от Регистрационния документ – Проект „Явор”; \*\*20% процента от печалбата при продажба на недвижим имот. Виж раздел VII, точка 2.3 от Регистрационния документ; \*\*\*Във връзка с извършени строежи, ремонти и подобрения за Проект „Загора”. Виж раздел II, точка 4.4. от Регистрационния документ.

**3. ПРИЧИНИ ЗА ИЗВЪРШВАНЕ НА ПУБЛИЧНО ПРЕДАГАНЕ И НАЧИН НА ИЗПОЛЗВАНЕ НА ПОСТЪПЛЕНИЯТА ОТ НЕГО**

„И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ извършва планираното увеличение на капитала във връзка с разпоредбата на чл. 5, ал. 3 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел:

**ЗАКОН ЗА ДРУЖЕСТВАТА СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ:**

**Чл. 5 (3)** При учредяване на дружество със специална инвестиционна цел учредителното събрание задължително приема решение за първоначално увеличение на капитала със същия клас акции като записаните на учредителното събрание от момента, в който на дружеството бъде издаден лиценз. Увеличаването трябва да бъде в размер не по-малък от 30 на сто от капитала на дружеството.

Набраните от емисията средства ще бъдат използвани за заплащане на продажната цена на Проект „Явор”, гр. Варна (виж Регистрационен документ раздел II, точка 4.3.) и за придобиване на други имоти за секюритизация.

Дружеството очаква нетни приходи от публичното предлагане в размер на 13 971 914 лева плюс евентуално приходи от продажба на права за записване на.

Приходите от публичното предлагане на ценни книжа няма да се използват:

- пряко или непряко за придобиване на активи извън обичайната дейност на „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ;
- за финансиране на придобивания на други дружества;
- за погасяване на задължения извън посочените по-горе във връзка със заплащане на остатъка от продажната цена на Проект Явор;
- за придобиване на активи от дъщерни предприятия на емитента;
- към датата на потвърждаване на този документ „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ няма дъщерни предприятия.

#### **4. РИСКОВИ ФАКТОРИ**

ИНВЕСТИЦИИТЕ В АКЦИИ СА СВЪРЗАНИ С ПОЕМАНЕТО НА МНОЖЕСТВО СЪЩЕСТВЕНИ РИСКОВЕ. ПРЕПОРЪЧВАМЕ НА ПОТЕНЦИАЛНИТЕ ИНВЕСТИТОРИ ПРЕДИ ДА ВЗЕМАТ РЕШЕНИЕ ДА ПРИДОБИЯТ АКЦИИ, ЕМИТИРАНИ ОТ ДРУЖЕСТВОТО, ВНИМАТЕЛНО ДА СЕ ЗАПОЗНАЯТ И ДА ОБМИСЛЯТ ПРЕДОСТАВЕНАТА В НАСТОЯЩИЯ ПРОСПЕКТ ИНФОРМАЦИЯ.

#### **4.1. СПЕЦИФИЧНИ РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО**

А) НАРАСТВАНЕ НА РАЗХОДИТЕ ЗА РЕКОНСТРУКЦИЯ И СТРОИТЕЛСТВО НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ, КОИТО ДРУЖЕСТВОТО ПЛАНИРА ДА ИЗГРАДИ И УВЕЛИЧАВАНЕНА СРОКА ЗА ИЗГРАЖДАНЕТО НА ТЕЗИ ИМОТИ.

Б) НЕВЪЗМОЖНОСТ ДА БЪДАТ ПРИДОБИТИ ДРУГИ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ, НА КОИТО ДА СЕ ИЗГРАДЯТ ПЛАНИРАНИТЕ ТЪГОВСКИ ЦЕНТРОВЕ НА ИКОНОМИЧЕСКИ ОПРАВДАНА ЦЕНА.

В) НИСКА ЗАЕТОСТ НА ИНВЕСТИЦИОННИТЕ ИМОТИ И/ИЛИ НАМАЛЕНИЕ НА РАВНИЩЕТО НА НАЕМИТЕ.

Г) ЗАВИСИМОСТ ОТ ПЛАТЕЖОСПОСОБНОСТТА НА НАЕМАТЕЛИТЕ.

Д) НАМАЛЕНИЕ НА ПАЗАРНИТЕ ЦЕНИ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ.

Е) ИНВЕСТИРАНЕТО В НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СЕ ХАРАКТЕРИЗИРА С ОТНОСИТЕЛНО НИСКА ЛИКВИДНОСТ.

Ж) НАРАСТВАНЕ НА РАЗХОДИТЕ ЗА ПОДРЪЖКА НА ИНВЕСТИЦИОННИТЕ ИМОТИ.

З) НЕВЪЗМОЖНОСТ ДА БЪДЕ ПРИВЛЕЧЕНО ЗАЕМНО ФИНАНСИРАНЕ И/ИЛИ НАРАСТВАНЕ НА ЦЕНАТА НА ЗАЕМНОТО ФИНАНСИРАНЕ.

И) НАРАСТВАНЕ НА РАЗХОДИТЕ ЗА ЗАСТРАХОВКА НА ИНВЕСТИЦИОННИТЕ ИМОТИ.

#### **4.2. СПЕЦИФИЧНИ РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ СЪС СЕКТОРА, В КОЙТО ДРУЖЕСТВОТО РАЗВИВА ДЕЙНОСТ**

А) УВЕЛИЧЕНИЕ НА ПРЕДЛАГАНЕТО НА ТЪРГОВСКИ ПЛОЩИ ПРИ ЛИПСА НА УВЕЛИЧЕНИЕ НА ТЪРСЕНЕТО НА ТАКИВА ПЛОЩИ.

Б) УВЕЛИЧЕНИЕ НА ЛИХВЕНИТЕ РАВНИЩА.

В) УВЕЛИЧЕНИЕ НА РАЗХОДИТЕ ЗА СТРОИТЕЛСТВО И РЕМОНТ.

Г) СВИВАНЕ НА ПОТРЕБИТЕЛСКОТО ТЪРСЕНЕ В ИКОНОМИКАТА.

Д) НАМАЛЯВАНЕ НА ПОТОКА НА ФИНАНСИРАНЕ НА БЪЛГАРСКАТА ИКОНОМИКА ОТ ЧУЖБИНА.

Е) ПРОМЕНИ В РЕГУЛАЦИИТЕ, КОИТО ДА ОСКЪПЯТ ПРЕХВЪРЛЯНЕТО ИЗГРАЖДАНЕТО И ЕСПЛОАТАЦИЯТА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ.

#### **4.3. РИСКОВИ ФАКТОРИ, ХАРАКТЕРНИ ЗА АКЦИИТЕ, ПРЕДМЕТ НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ**

А) ЦЕНОВИ РИСК

Б) ЛИКВИДЕН РИСК

В) ИНФЛАЦИОНЕН РИСК

Г) ВАЛУТЕН РИСК

Рисковете от точка 4.1.,4.2. са подробно разгледани в Раздел II (Основна информация), т.6 (Рискови фактори) от Регистрационния документ, а рисковете от т.4.3. са дискутирани в Раздел II (Основна информация), т.3 (Рискови фактори) от Документа за предлаганите акции.

### III. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА

#### 1. ДАННИ ЗА ЕМИТЕНТА, ИСТОРИЧЕСКА СПРАВКА И РАЗВИТИЕ

##### 1.1. НАИМЕНОВАНИЕ НА ЕМИТЕНТА

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

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

##### 1.2. НОМЕР И ПАРТИДА НА ВПИСВАНЕ В ТЪРГОВСКИЯ РЕГИСТЪР, КОД ПО БУАСТАТ И ДАНЪЧЕН НОМЕР

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

БУАСТАТ: 175113002

##### 1.3. ДАТА НА УЧРЕДЯВАНЕ И СРОК НА СЪЩЕСТВУВАНЕ

„И Ар Джи Капитал – 3” АДСИЦ е учредено с решение на Учредителното събрание на акционерите, проведено на 23.06.2006г. и е вписано в търговския регистър при СГС с решение от 13.07.2006г.

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

##### 1.4. ДЪРЖАВА, В КОЯТО ЕМИТЕНТЪТ Е УЧРЕДЕН, СЕДАЛИЩЕ, АДРЕС НА УПРАВЛЕНИЕ, ТЕЛЕФОН (ТЕЛЕФАКС), ЕЛЕКТРОНЕН АДРЕС

Република България, гр. София, район „Оборище”, ул. „Шипка” №3,

телефон: (02) 9658 211, 9658 379, факс: (02) 946 0118; 944 5010,

електронен адрес: [ergcapital3@baefinvest.com](mailto:ergcapital3@baefinvest.com)

##### 1.5. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВАЖНИ СЪБИТИЯ В РАЗВИТИЕТО НА ЕМИТЕНТА ОТ УЧРЕДЯВАНЕТО МУ ДО НАСТОЯЩИЯ МОМЕНТ

От своето учредяване до датата на изготвяне на настоящия документ „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ:

- не е било преобразувано или консолидирано;
- не е осъществявано прехвърляне или залог на предприятието на „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ;
- „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ няма дъщерни дружества. Преобразуване и консолидация на дъщерни дружества също не е извършвана;
- е придобило активи на значителна стойност, подробно описани в раздел II, точка 4.3 от Регистрационния документ. Сделките за придобиване на тези активи са част от обичайния ход на дейността на Дружеството;
- срещу Дружеството не са завеждани иски молби за откриване на производство по несъстоятелност; такива не са завеждани и срещу негови дъщерни дружества, тъй като такива не са учредявани;
- предметът на дейност на Дружеството не е претърпял изменение.

#### 1.6. ДАННИ ЗА ТЪРГОВИ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

От момента на учредяване до датата на изготвяне на настоящия документ „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ не е било обект на търгово предложение за закупуване на акции и не е отправяло търгови предложения за закупуване на акции от други дружества.

### 2. ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА

#### 2.1. ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ. ОПИСАНИЕ НА ОСНОВНИТЕ СФЕРИ НА ДЕЙНОСТ

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

#### 2.2. ОСНОВНИ ПАЗАРИ НА ЕМИТЕНТА

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

#### 2.3. ДАННИ ЗА КОНКУРЕНТОСПОСОБНОСТТА

Основните конкурентни предимства на Дружеството са екипът специалисти, с който консултантът и обслужващо дружество Сердика Кепитъл Адвайзърс разполага и ключовото местоположение на имотите описани в раздел II, точка 4.3 от Регистрационния документ.

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

Имотите, описани подробно в раздел II, точка 4.3. в Регистрационния документ, са с ключово местоположение на централни пътни артерии – бул. Сливница, Варна, бул Св. Патриарх Евтимий, Стара Загора, бул. Владимир Вазов и Околовръстен път, София. Всяка от локациите е с много добра комуникативност и видимост и е подходяща за изграждане на имоти с търговско предназначение и до голяма степен гарантира успеха на съответните проекти.

#### 2.4. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРИДОБИТИТЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

През месец август 2006 г. Дружеството придоби два имота, съответно във Варна и в Стара Загора, описани подробно в раздел II, точка 4.3. в Регистрационния документ. Също така Дружеството има предварителни договори да придобие два имота в София, описани подробно в раздел II, точка 4.3. в Регистрационния документ.

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

### **1. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА**

1.1. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ЗНАЧИМИ ФАКТОРИ, КОИТО СЪЩЕСТВЕНО СЕ ОТРАЗЯВАТ ВЪРХУ ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО

Към момента на изготвяне на настоящия документ Дружеството е придобило недвижимите имоти на Проект „Явор” и Проект „Загора”, описани в раздел II, точка 4.3. в Регистрационния документ и има сключени предварителни договори за придобиване на имотите на Проект „Герена” и Проект „София ринг”, описани в раздел II, точка 4.3. в Регистрационния документ. Значимите фактори, които биха се отразили съществено на дейността на Дружеството са подробно описани в раздел II от Регистрационния документ.

1.2. СЪЩЕСТВЕНИ ИЗМЕНЕНИЯ В ПРИХОДИТЕ ОТ ОСНОВНА ДЕЙНОСТ

Към момента на изготвяне на настоящия документ Дружеството не е реализирало приходи от основна дейност.

1.3. ПРАВИТЕЛСТВЕНИ, ИКОНОМИЧЕСКИ, ДАНЪЧНИ, МОНЕТАРНИ И ПОЛИТИЧЕСКИ ФАКТОРИ, КОИТО БИХА ИМАЛИ СЪЩЕСТВЕНО ВЛИЯНИЕ ВЪРХУ ДЕЙНОСТТА НА ЕМИТЕНТА

Влиянието на тези фактори е подробно разгледано в Раздел II (Основна информация), т. 6 (Рискови фактори) в Регистрационния документ.

### **2. ЛИКВИДНОСТ И КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ**

2.1. ВЪТРЕШНИ И ВЪНШНИ ИЗТОЧНИЦИ НА ЛИКВИДНОСТ

(а) Вътрешни източници на ликвидност

Единствения вътрешен източник на ликвидност на Дружеството са неизползаните средства от първоначално внесения капитал на дружеството (Виж приложения към Регистрационния документ счетоводен баланс на Дружеството към 31.12.2006г.)

(б) Външни източници на ликвидност

Дружеството планира да използва следните външни източници на ликвидност:

- средствата набрани от настоящото увеличение на капитала;
- банкови кредити.

2.2. ОЦЕНКА НА ИЗТОЧНИЦИТЕ И КОЛИЧЕСТВАТА ПАРИЧНИ ПОТОЦИ

Виж приложения отчет за паричните потоци на Дружеството за периода до 31.12.2006г. и прогнозния отчет за паричните потоци на Дружеството за периода до 31.12.2009г. в Регистрационния документ

2.3. РАЗМЕР НА ЗАЕМИТЕ И ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕХНИЯ ПАДЕЖ

Към момента на изготвяне на настоящия документ Дружеството не е използвало заеми. Проект „Явор” е придобит с отложено плащане на цената към продавача, чиито падеж е 30.06.2007г.

2.4. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПОЛЗВАНИТЕ ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ

Към момента на изготвяне на настоящия документ Дружеството не ползва финансови инструменти. В бъдеще Дружеството планира да използва лихвени суапове, за да фиксира лихвените проценти по използваните банкови кредити ако това е необходимо.

## 2.5. АНГАЖИМЕНТИ ЗА КАПИТАЛОВИ РАЗХОДИ

По силата на предварителен договор за покупко продажба на недвижим имот за продажбата на обособен УПИ от проект „Загора”, подробно описан в раздел II, точка 4.3 в Регистрационния документ, Дружеството има ангажимент за изграждане на външни комуникации на обособявания имот, пътна инфраструктура и подготовка на терена за строителни работи. Оценката на Дружеството за разходите свързани с тези дейности е приблизително 1.6 милиона лева. Тази оценката включва съответните дейности за подготовка на обособения УПИ от проект „Загора”, който Дружеството ще запази и развие като търговски център. (Виж раздел II, точка 4.3. и раздел IV, точка 4.2. от Регистрационния документ).

## 3. ОПИСАНИЕ НА РАЗВОЙНАТА ДЕЙНОСТ

До момента на изготвяне на настоящия документ „И Ар Джи Капитал-3” АД СИЦ не е извършвало развойна дейност. Дружеството не планира да извършва такава дейност в бъдеще.

## 4. ОСНОВНИ ТЕНДЕНЦИИ

### 4.1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ОСНОВНИТЕ ТЕНДЕНЦИИ НА ПАЗАРА НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ ЗА ТЪРГОВИЯ (НА ДРЕБНО)

Факторите, определящи основните тенденции на пазара на търговски площи са навлизането на българския пазар на различни вериги магазини и развитието на големите градове, промени в динамиката на доходите, на населението и на потребителските му навици и предлагането на търговски площи.

#### Търсене на търговски площи:

В България продължава тенденцията на скоростно реструктуриране и развитие на сектора за търговия. За сравнително кратък период от време са развили местни вериги от магазини за търговия на дребно и едро, които замениха разпръснатите самостоятелни малки магазинчета. Примери за такива вериги са Mr. Bricolage, Office One, TechnoMarket, Technopolis, Picadilly и Fantastico. Същевременно, утвърдени многонационални вериги магазини като Metro, Billa, НТТ, Kaufland, Praktiker и Bauhaus също навлязоха или навлизат агресивно на пазара особено в сегмента на търговията на едро. Очакваме тенденцията на изграждане на нови обекти да продължи, защото българският пазар все още предоставя възможности за растеж на продажбите. Повечето по-големи вериги вече имат или планират откриването на обекти и в по-малките градове на страната като Плевен и Благоевград. Покупателна способност на българина остава сравнително ниска, но се наблюдава траен, макар и по-бавен темп на нарастване. По данни на НСИ, през последните 4-5 години се наблюдава тенденция на нарастване на паричните доходи на домакинствата с над 7-8% годишно. Ръстът се дължи главно на нарастването на работната заплата, която представлява около 56% от доходите. Втори по значимост са доходите от пенсии – около 30% от доходите. И доходите, и заплатите нарастват с над 6% годишно. Същото изследване на НСИ сочи, че потреблението нараства заедно с доходите, като превишението на паричните приходи над паричните разходи остава сравнително постоянно на около 119 лева годишно средно на домакинство.

Вярваме, че при запазване на сегашните тенденции на растящи доходи и потребление, съчетани с развитието на потребителското кредитиране е обосновано да се очаква продължаващо търсене на търговски площи. Освен, ако не настъпят сериозни макроикономически изменения, така както това е описано в раздел II на Регистрационния документ за рисковете или ако не се получи бързо



прекалено голямо предлагане, очакваме в средносрочен план европейските вериги да продължат да търсят търговски площи в страната, които да отговарят на техните стандарти. Това се отнася в особено голяма сила за супермаркетите и за магазините с отстъпки (дискаунтерите), които според скорошно проучване на GfK държат по-малко от 1% от годишните продажби в търговията.

#### Предлагане на търговски площи:

В момента и европейските, и българските вериги магазини трудно могат да намерят готови търговски площи, които да отговарят на техните изисквания, без да се налага да бъдат значително реновирани или построени отново. Повечето търговски вериги предпочитат стратегията на изграждане на изцяло нов обект по собствени спецификации. От тази гледна точка, може да се твърди, че в момента предлагането все още изостава от търсенето. Другият проблем е, че вече в повечето по-големи градове е изключително трудно да се намерят парцели с площ над 15-20 дка с подходящо местоположение. Наблюдава се засилено търсене на парцели, годни за построяване на оживени търговски обекти. Също така, според направени публични изявления в българската преса над 15 големи проекта или са стартирани, или се подготвят за стартиране в момента. Целият цикъл за завършване на търговски обект (включително с придобиването на земята и намиране на подходящи наематели) отнема около 15-24 месеца. Въпреки, че предлагането няма физически да се изравни с търсенето през следващите 3-4 години, възможно е доходността от инвестициите в подобни имоти да намалее в резултат на по-ниски наеми и по-слаба запълняемост на проектите. От тази гледна точка проектите, които започнат по-рано и за които по-рано се осигурят наематели все още имат реални изгледи за успех.

#### 4.2. ПЛАНОВЕ ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ ЗА ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО

При реализацията на Проект „Явор” Дружеството планира да реконструира най-голямата от съществуващите сгради и да я превърне в модерен търговски център - мол на два етажа с обща площ от минимум 8 727 м<sup>2</sup> и чиста площ, която ще бъде отдавана под наем от минимум 6 317 м<sup>2</sup>. Размерът на планираните инвестиции е 4.2 милиона евро, с което общия размер на инвестираните в проект „Явор” средства ще достигне 7.0 милиона евро. Дружеството планира да финансира реконструкцията с банков кредит в размер на приблизително 4.2 милиона евро, който ще се усвоява успоредно с изграждането на търговския център през периода октомври 2007 – март 2008 включително. Дружеството планира да отдава под наем изградените търговски площи. Дружеството планира да започне строителните работи по проект „Явор” след сключване на дългосрочни договори за наем с ключов(и) наемател(и) („anchor tenants”).

При реализацията на Проект „Загора” Дружеството раздели урегулирания поземлен имот на два самостоятелни урегулирани поземлени имота с приблизително равна площ. Дружеството продаде единия от новообразуваните УПИ с площ от 25 327 м<sup>2</sup> на ПВН София ЕООД, фирма 100% собственост на австрийската верига хипермаркети от типа „Направи си сам” Баумакс за 3 260 000 (три милиона двеста и шестдесет хиляди) евро. На него ПВН София ЕООД се ангажира да изгради в срок до 11 месеца след подписване на окончателния договор за покупко-продажбата (нотариален акт) хипермаркет от типа „Направи си сам” под марката „Баумакс”. На другия УПИ Дружеството планира да изгради търговски център с приблизителна полезна площ от 10 000 м<sup>2</sup>. Дружеството планира да финансира строителството с банков кредит в размер на приблизително 4.7 милиона евро, който ще се усвоява успоредно с изграждането на търговския център през периода януари – юни 2008 включително. Дружеството планира да отдава под наем изградения търговски център. Дружеството планира да реализира Проект „Загора” успоредно с изграждането на хипермаркета „Баумакс” на съседния парцел. Виж още раздел IV, точка 2.5. от Регистрационния документ.

При условие, че бъдат изпълнени условията по предварителния договор и Дружеството придобие имотите по Проект „Герена”, то планира да изгради на тези площи търговски център с полезна

площ от минимум 10 000 м<sup>2</sup>. Дружеството планира да финансира изграждането на търговския център с банков кредит в размер на приблизително 4.7 милиона евро, който ще се усвоява успоредно с изграждането на търговския център през периода октомври 2007 – март 2008 включително. Дружеството планира да отдава под наем изградения търговски център. Дружеството планира да започне строителните работи по Проект „Герена” след сключване на дългосрочни договори за наем с ключов(и) наемател(и) („anchor tenants”).

Освен двата имота на Проект „София ринг”, които Дружеството ще придобие след като от тях бъде образуван урегулиран поземлен имот, Дружеството възнамерява да придобие още приблизително девет декара в съседство, с което общата инвестиция в парцел(и) във връзка с проекта ще нарастне до около 8 милиона евро за приблизително 140 000 м<sup>2</sup>.

Дружеството планира да инвестира приблизително 800 хиляди евро в инфраструктура и външни комуникации, след което да отдели и продаде около 40 000 м<sup>2</sup>. На останалите 100 000 м<sup>2</sup> Дружеството планира да изгради търговски парк/логистичен център с площ от минимум 40 000 м<sup>2</sup> на четири етапа. Всеки етап ще включва изграждането и въвеждането в експлоатация на приблизително 10 000 м<sup>2</sup> търговско-складови площи и ще се финансира с банков кредит в размер на приблизително 4.2 милиона евро, който ще се усвоява успоредно с напредъка на строителните работи. Всеки следващ етап ще се изгражда след приключване и цялостно отдаване под наем на предходния етап. Дружеството планира да реализира всеки етап през месеците януари-юни включително от 2008г. до 2011г.<sup>1</sup> Общия размер на баковите кредити във връзка с Проект „София ринг” се очаква да нарастне до 17 милиона евро.

Дружеството планира да придобие и други недвижими имоти в рамките на ограниченията описани в раздел II, точка 2.2. от Регистрационния документ, които да развие като имоти с търговско предназначение. Дружеството планира да финансира закупуването на имотите с постъпленията от набрания при учредяването капитал и с постъпленията от настоящото увеличение на капитала. Дружеството планира да финансира строителните работи с банкови кредити, които ще се обслужват от постъпленията от наеми, които Дружеството ще получава от отдаването под наем на изградените търговски площи.

---

<sup>1</sup> Т.е. първият етап ще приключи и ще започне да генерира паричен поток от наеми пред месец юли 2008г, а последният, четвърти етап – през месец юли 2011г.

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

### **1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ**

Управителният орган на Дружеството е Съвет на директорите, който се състои от три лица, включително един независим член. Съгласно изискванията на ЗДСИЦ, управлението и представителството на Дружеството се осъществява задължително по едностепенната система от Съвет на директорите.

#### **1.1. Даниела Атанасова Ханджиева – Председател на Съвета на директорите**

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

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

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

в) През последните 5 години на г-жа Даниела Ханджиева не са налагани принудителни административни мерки или административни наказания във връзка с дейността ѝ.

#### **1.2. Йордан Николов Чомпалов – заместник-председател на Съвета на директорите, независим член на Съвета на директорите**

а) Данни за извършвана извън емитента дейност:

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

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

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

в) През последните 5 години на г-н Чомпалов не са налагани принудителни административни мерки или административни наказания във връзка с дейността му.

#### **1.3. Анна Петрова Цанкова-Бонева – член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор**

а) Извън извършваната в Дружеството дейност като Изпълнителния директор г - жа Анна Бонева е началник отдел “Парични пазари и ликвидност” на “Българо-американска кредитна банка” АД.

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

в) През последните 5 години на г-жа Бонева не са налагани принудителни административни мерки или административни наказания във връзка с дейността ѝ.

Обслужващото дружество „Сердика Кепитъл Адвайзърс” консултира Съвета на директорите при вземане на решения относно придобиването, разпореждането и управлението на недвижимите

имоти. Съветът на директорите взема решения за придобиване, продажба или други форми на отчуждаване на недвижими имоти въз основа на обосновано предложение от Обслужващото дружество. За повече информация относно консултациите предоставяни на Съвета на директорите от Обслужващото дружество и професионалния опит на Обслужващото дружество, виж Регистрационния документ, раздел VII, точка 2.2.

## **2. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СЛУЖИТЕЛИТЕ НА ЕМИТЕНТА**

Към момента на изготвянето на настоящия документ „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ няма назначени служители по трудов договор.

В изпълнение на разпоредбите на чл.116г от ЗППЦК Съветът на директорите на „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ ще назначи на трудов договор Директор за връзки с инвеститорите. Директорът за връзки с инвеститорите ще има подходяща квалификация и опит за осъществяване на своите задължения, определени в ЗППЦК и няма да е член на управителен и контролен орган или прокуриснт на публично дружество. Дружеството не планира да назначава други служители на трудов договор.

## **3. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРИТЕЖАВАНИТЕ АКЦИИ НА ЕМИТЕНТА:**

Изпълнителният директор – Анна Цанкова-Бонева притежава 7 500 (седем хиляди и петстотин) броя акции от капитала на Дружеството, което представлява 0.54% от капитала на Дружеството.

Председателят на Съвета на директорите – Даниела Ханджиева притежава 1 000 (хиляда) броя акции от капитала на Дружеството, което представлява 0,07% от капитала на Дружеството.

Дружеството не е предоставяло на членовете на Съвета на директорите опции върху свои акции. Не съществуват договорености за участие на членовете на Съвета на директорите в капитала на Дружеството, освен описаните по-горе.

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

### **1. ДАННИ ЗА АКЦИОНЕРИТЕ, ПРИТЕЖАВАЩИ НАД 5 НА СТО ОТ АКЦИИТЕ С ПРАВО НА ГЛАС**

*Забележка: Размерът на акционерното участие е изчислен спрямо размера на капитала на Дружеството преди първоначалното увеличение на капитала, за което е изготвен настоящия проспект*

1.1. Българо-американски инвестиционен фонд, корпорация от САЩ, регистрирана по закона на щата Делавейър, със седалище град Чикаго, щат Илинойс, на адрес Уест Уакър Драйв №333, офис 2080, с адрес в България : гр.София, ул. “Шипка” №3, в качеството на институционален инвеститор притежаващ 980 000 броя обикновени поименни безналични акции с право на 1 глас всяка една в Общото събрание на Дружеството, представляващи 70% от капитала на „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ.

1.2. Франк Луис Бауър, притежаващ 110 000 броя обикновени поименни безналични акции с право на 1 глас всяка една в Общото събрание на Дружеството, представляващи 7.86% от капитала на „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ.

1.3. Майкъл Дейвид Хънсбъргър, притежаващ 105 000 броя обикновени поименни безналични акции с право на 1 глас всяка една в Общото събрание на Дружеството, представляващи 7.50% от капитала на „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ

От учредяването на „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ до датата на изготвяне на настоящия регистрационен документ не е променян броя акции, притежавани от посочените по-горе акционери.

### **2. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА**

От учредяването на „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ до датата на изготвяне на този документ Дружеството е сключило със “свързани лица” следните сделки от съществено значение:

1. Придобиване на недвижимите имоти по Проект „Явор” и Проект „Загора”, описани подробно в Раздел II “Основна информация”, т.4.3. в Регистрационния документ.

2. Сключване на предварителен договор за покупка на недвижимите имоти по Проект „Герена”, описани подробно в Раздел II “Основна информация”, т.4.3. в Регистрационния документ.

3. Възлагане на “Сердика Кепитъл Адвайзърс” (Serdika Capital Advisors, LLC) извършването на дейностите и функциите на обслужващо дружество, както и консултантски дейности, съгласно договор за извършване на дейности като обслужващо дружество, чийто съществени условия са подробно описани в Раздел VII (Данни за обслужващото дружество) в Регистрационния документ. “Сердика Кепитъл Адвайзърс” (Serdika Capital Advisors, LLC) е дружество, контролирано от акционера Франк Луис Бауър. Дялово участие в “Сердика Кепитъл Адвайзърс” има и акционера Майкъл Хънсбъргър

4. Сключване на договор за поемане и обслужване на емисия акции за първоначално увеличение на капитала АДСИЦ с „Българо-американска кредитна банка” АД (която се контролира от акционера „Българо-американски инвестиционен фонд”).

## **VII. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ**

### **1. ГОДИШНИ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ ЗА ПОСЛЕДНИТЕ ТРИ ГОДИНИ, ОТЧЕТ ЗА УПРАВЛЕНИЕТО И ОДИТОРСКИ ДОКЛАДИ**

„И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ е новоучредено дружество и по тази причина Дружеството не може да представи финансови отчети, отчети за управлението по чл. 33, ал. 1 от Закона за счетоводството и одиторски доклади за последните три години.

### **2. ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ ЗА 2006 Г.**

Към настоящия проспект са приложени одитираните финансови отчети на Дружеството към 31.12.2006г.

### **3. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВИСЯЩИ СЪДЕБНИ, АДМИНИСТРАТИВНИ ИЛИ АРБИТРАЖНИ ПРОИЗВОДСТВА, КАКТО И РЕШЕНИЯ ИЛИ ИСКАНЕ ЗА ПРЕКРАТЯВАНЕ И ОБЯВЯВАНЕ В ЛИКВИДАЦИЯ**

Към момента на изготвяне на настоящия документ няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства, както и решения или искане за прекратяване и обявяване в ликвидация на „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ.

### **4. СЪЩЕСТВЕНИ ПРОМЕНИ ВЪВ ФИНАНСОВОТО И ТЪРГОВСКОТО СЪСТОЯНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО НАСТЪПИЛИ СЛЕД ДАТАТА НА ПУБЛИКУВАНЕ НА ПОСЛЕДНИЯ СЧЕТОВОДЕН ОТЧЕТ.**

Следните съществени промени във финансовото и търговското състояние на Дружеството са настъпили след датата на последния счетоводен отчет:

На 1.01.2007г. Дружеството сключи предварителен договор за покупка на имоти – виж Проект „Герена” в раздел II, точка 4. от Регистрационния документ;

На 19.02.2007г. Дружеството продаде обособен УПИ от имота на Проект „Загора” – виж Проект „Загора” в раздел II, точка 4. от Регистрационния документ

На 21 02.2007г. Дружеството сключи предварителен договор за покупка на имоти – виж Проект „София ринг” в раздел II, точка 4. от Регистрационния документ.

## **VIII. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЦЕННИТЕ КНИЖА – ПРЕДМЕТ НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ**

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

Акциите, предмет на публичното предлагане, са обикновени, поименни, безналични, с право на 1 (един) глас в Общото събрание на акционерите на Дружеството, дават еднакви права на притежателите си и са от един клас. Книгата на акционерите се води от „Централен депозитар” АД. Акциите няма да бъдат предмет на международно предлагане.

### **2. ВАЛУТА НА ЕМИСИЯТА**

Акциите, предмет на публично предлагане, се издават в български лева.

### **3. ПРАВА ПО АКЦИИТЕ И РЕД ЗА УПРАЖНЯВАНЕТО ИМ**

Всяка обикновена поименна акция съгласно Устава на „И Ар Джи Капитал-3” АД СИЦ, Търговския закон и другите приложими нормативни актове дава следните основни права:

- право на един глас в Общото събрание на акционерите.;
- право на дивидент при разпределяне на печалбата.;
- право на ликвидационен дял в случай на прекратяване на Дружеството..

Всяка акция дава и допълнителни права, както следва :

- право на всеки акционер при увеличение на капитала да придобие акции, които съответстват на неговия дял в капитала преди увеличението.;
- право на всеки акционер да участва в управлението, да избира и да бъде избран в органите на управление;
- право на информация;
- правото да обжалва пред съда решенията на Общото събрание, противоречащи на закона или Устава на Дружеството.

Уставът на „И Ар Джи Капитал-3” АД СИЦ не предвижда други особени правила и привилегии по акциите, предмет на публичното предлагане, както и не предвижда ограничения и други условия за прехвърлянето на тези акции.

### **4. РЕШЕНИЯ, РАЗРЕШЕНИЯ И ОДОБРЕНИЯ, ВЪЗ ОСНОВА НА КОИТО АКЦИИТЕ ЩЕ БЪДАТ ИЗДАДЕНИ**

Първоначалното увеличение на капитала на „И Ар Джи Капитал-3” АД СИЦ се провежда по реда и при условията на Търговския закон („ТЗ”), Закона за дружествата със специална инвестиционна цел („ЗДСИЦ”), Закона за публичното предлагане на ценни книжа („ЗППЦК”). Решението за първоначалното увеличение на капитала е взето от Учредителното събрание на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3” АД СИЦ на основание, чл.192, ал.1 от ТЗ, чл.5, ал.3 от ЗДСИЦ и чл.112, ал.2 – 4 във връзка с чл.112б – 112г от ЗППЦК. Решението предвижда първоначално увеличение на капитала от 14 000 000 (четирнадесет милиона) лева на 21 000 000 (двадесет и един милиона) лева чрез първично публично предлагане на 700 000 (седемстотин хиляди) броя обикновени, безналични, поименни акции с право на един глас в Общото събрание на Дружеството и с номинална стойност 10 (десет) лева всяка една – акции от същия клас като тези, записани на учредителното събрание на „И Ар Джи Капитал-3” АД СИЦ. Решението за увеличението на капитала е взето под отлагателно условие и е в сила от момента, в който бъде издаден лиценз на „И Ар Джи Капитал-3” АД СИЦ от КФН за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел.

## **5. РЕД ЗА ПРЕХВЪРЛЯНЕ НА АКЦИИТЕ**

Уставът на „И Ар Джи Капитал-3” АД СИЦ не предвижда ограничения и други условия за прехвърлянето на акциите. След успешното приключване на подписката и публичното предлагане, акциите ще бъдат заявени за приемане за търговия на „Българска фондова борса – София” АД („БФБ–София” АД). След регистрацията за търговия на „БФБ–София” АД покупки и продажби на акциите се извършват само на пода на „БФБ–София” АД чрез инвестиционен посредник. Прехвърлянето на акциите има действие от момента на регистрацията му от „Централен депозитар” АД. Вторичната търговия ще се извършва по реда и при условията на ЗППЦК, подзаконовите нормативни актове по прилагането му, правилника на „БФБ–София” АД и правилата на „Централен депозитар” АД.

Физическо или юридическо лице, което иска да закупи или да продаде акции 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 за покупка, съответно за продажба на акции. Инвестиционният посредник изпълнява поръчката, ако това е възможно, като обявява съответно цена „продава” или цена „купува” и количество акции на „И Ар Джи Капитал-3” АД СИЦ. „БФБ–София” АД и страните по сделката (инвестиционните посредници, чрез които е сключена покупко-продажбата), уведомяват „Централен депозитар” АД за сключената сделка и извършват необходимите действия за регистриране на сделката в „Централен депозитар” АД. „Централен депозитар” АД извършва вписване на прехвърлителната сделка в книгата на безналични акции едновременно със заверяване на сметката за безналични акции на приобретателя с придобитите акции, съответно задължаване на сметката за безналични акции на прехвърлителя с прехвърлените акции. „Централен депозитар” АД регистрира сделката в 2-дневен срок от сключването ѝ (Ден Т+2), ако са налице необходимите акции и парични средства и не съществуват други пречки за това, и актуализира книгата за безналични акции на „И Ар Джи Капитал-3” АД СИЦ, която се води от него..

## **6. КОНКРЕТНИ НОРМАТИВНИ АКТОВЕ ВЪВ ВРЪЗКА С ЕМИСИЯТА, КОИТО ИМАТ СЪЩЕСТВЕНА ЗНАЧЕНИЕ ЗА ИНВЕСТИТОРИТЕ**

Дружествата със специална инвестиционна цел, както и отношенията, свързани със секюритизацията на недвижими имоти и първоначалното задължително увеличение на капитала на тези дружества чрез публично предлагане на акции, се уреждат от ЗДСИЦ и наредбите по прилагането му, които КФН ще приеме. За неуредените в горепосочените нормативни актове въпроси се прилагат съответно разпоредбите на ЗППЦК и ТЗ, освен онези от тях, които са изрично изключени от ЗДСИЦ. При първоначалното увеличаване на капитала не се прилагат разпоредбите на чл. 112, ал. 1 и 112а, ал.1 от ЗППЦК, както и чл. 194 от ТЗ.

Основните нормативни актове, приложими спрямо емисията акции и подписката са:

- Закон за дружествата със специална инвестиционна цел, обнародван в „Държавен вестник” бр. 46 от 20.05.2003 г., с всички последващи изменения и допълнения и наредбите по прилагането му, които КФН ще приеме;
- 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 за Комисията за финансов надзор, обнародван в „Държавен вестник” бр. 8 от 28.01.2003 г., с всички последващи изменения и допълнения;



- Наредба № 2 от 17.09.2003 г. за проспектите при публично предлагане на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти, обнародвана в „Държавен вестник” бр. 90 от 10.10.2003 г., с всички последващи изменения и допълнения;
- Наредба № 13 от 22.12.2003 г. за търгово предлагане за закупуване и замяна на акции, обнародвана в „Държавен вестник” бр. 4 от 16.01.2004 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, в сила от 01.10.2004 г., с всички последващи изменения и допълнения;
- Наредба за разкриване на дялово участие в публично и инвестиционно дружество, обнародвана в „Държавен вестник” бр. 98 от 01.12.2000 г., с всички последващи изменения и допълнения;
- Наредба № 1 от 15.09.2003 г. за изискванията към дейността на инвестиционните посредници, обнародвана в „Държавен вестник” бр. 90 от 10.10.2003 г., с всички последващи изменения и допълнения.
- Наредба № 11 от 3.12.2003 г. за разрешенията за извършване на дейност като фондова борса, организатор на неофициален пазар на ценни книжа, инвестиционен посредник, инвестиционно дружество, управляващо дружество и дружество със специална инвестиционна цел, обнародвана в „Държавен вестник” бр. 109 от 16.12.2003 г., с всички последващи изменения и допълнения.

## **IX. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ**

### **1. ДАННИ ЗА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ**

1.1. ОБЩ БРОЙ НА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА ЗА ЗАПИСВАНЕ И ПРОДАЖБА ПРИ УСЛОВИЯТА НА ПЪРВИЧНО ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ

700 000 (седемстотин хиляди) броя обикновени, безналични, поименни акции с право на един глас в Общото събрание на Дружеството и с номинална стойност 10 (десет) лева всяка една – акции от същия клас акции като тези, записани на Учредителното събрание на „И Ар Джи Капитал-3” АД СИЦ.

1.2. ИЗДАВАНЕ НА ПРАВА ПО СМИСЪЛА НА ПАР.1, Т.3 ОТ ЗППЦК

При първоначалното увеличение на капитала на „И Ар Джи Капитал-3” АД СИЦ се издават права. Съгласно пар.1, т.3 от ЗППЦК правата са „ценни книжа, даващи право за записване на определен брой акции във връзка с взето решение за увеличение на капитала на публично дружество”. Във връзка с разпоредбите на ЗДСИЦ и на основание решение на Учредителното събрание на акционерите на „И Ар Джи Капитал-3” АД СИЦ срещу всяка една акция от първоначалното увеличение на капитала „И Ар Джи Капитал-3” АД СИЦ издава едно право. Съгласно чл.13, ал.3 от ЗДСИЦ при първоначалното увеличение на капитала на „И Ар Джи Капитал-3” АД СИЦ не се прилагат разпоредбите на чл. 112, ал. 1 от ЗППЦК и чл. 194 от ТЗ, т. е. правата за участие в увеличението на капитала не се издават на съществуващите акционери, а се поемат изцяло от упълномощен инвестиционен посредник с цел да бъдат предложени за публично търгуване на регулиран пазар.

### **2. УСЛОВИЯ И СРОК НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ**

2.1. УСЛОВИЯ И СРОКОВЕ НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЕМИСИЯТА ПРАВА

Срещу всяка една нова акция от увеличението „И Ар Джи Капитал-3” АД СИЦ издава едно право по смисъла на пар.1, т.3 от ЗППЦК или общо срещу 700 000 (седемстотин хиляди) акции от увеличението на капитала Дружеството издава 700 000 (седемстотин хиляди) права, като всяко едно право дава право да се запише по една акция от увеличението на капитала. Акциите от увеличението на капитала са с номинална стойност 10 (десет) лева и емисионна стойност 20 (двадесет) лева всяка една Правата се прехвърлят в срока за прехвърляне, определен по-долу в този документ за предлаганите акции.

Съотношението между издаваните права и една нова акция е право/акции – 1/1.

Цялата емисия права се поема изцяло от избрания да обслужва увеличението на капитала инвестиционен посредник – “Българо-американска кредитна банка” АД, гр. София, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Кракра” №16 (БАКБ АД).

Инвестиционният посредник – поемател извършва публично предлагане на емисията права на регулиран пазар на ценни книжа – неофициален пазар на „БФБ–София” АД. Съветът на директорите на „И Ар Джи Капитал-3” АД СИЦ публикува съобщение за публичното предлагане, началния и крайния срок за прехвърлянето на права и за записването на акции, регистрационния номер и датата на издаденото от КФН потвърждение, мястото, времето и начина на запознаване с проспекта, както и други данни, определени с наредба на КФН. Съгласно чл.92а от ЗППЦК съобщението се обнародва в „Държавен вестник” и се публикува в един централен ежедневник 14 (четирнадесет) дни преди началния срок за прехвърляне на правата и записването на акциите.

- начална дата, от която започва прехвърлянето на правата на регулиран пазар. Началната дата, от която инвестиционният посредник–поемател предлага за продажба цялата емисия права и започва прехвърлянето на правата, е денят, следващ изтичането на 14-дневния срок, който започва да тече, считано от настъпването на по-късната от двете дати: датата на публикуване на съобщението за начало на подиската съгласно чл.93, ал.1. от ЗППЦК в един централен ежедневник или датата на неговото обнародване в „Държавен вестник”.
- краен срок за прехвърляне на правата. Крайният срок за прехвърляне на правата е 15 (петнадесет ) дни от началната дата за прехвърляне на права. В случай, че крайният срок за прехвърляне на правата изтича в неработен ден, то за крайна дата за прехвърляне на правата се счита първият следващ работен ден;
- място, условия и ред за прехвърляне на правата. Прехвърлянето на правата се извършва на „БФБ–София” АД. „И Ар Джи Капитал-3” АД СИЦ изпраща до „БФБ–София” АД уведомление не по-късно от 30 (тридесет) работни дни от датата на издаването на лиценз от КФН, което съдържа началната дата, от която ще започне предлагането на правата, сроковете при които ще се извършва, информация за броя и за номиналната и емисионната стойност на предлаганите акции, както и номера и датата на „Държавен вестник”, в който е обнародвано съобщението за публичното предлагане. Правата се предлагат за продажба от упълномощения инвестиционния посредник БАКБ АД, гр. София, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Кракра” №16.

Правата се регистрират за търговия на „БФБ–София” АД, като съгласно чл.13, ал.6 от ЗДСИЦ „БФБ–София” АД е длъжна да приеме правата за търговия. „БФБ–София” АД публикува в своя бюлетин информацията за правата, съгласно приетите от „БФБ–София” АД Правила за извършване на първоначална продажба от поемател и търговия на права при първоначално увеличение на капитал на дружество със специална инвестиционна цел (Приложение 10 към Правилника за дейността на „БФБ–София” АД). Съгласно Правилника на „БФБ–София” АД последната дата за търговия на борсата на правата в определения по-горе 15-дневен срок за прехвърляне на правата е 2 (два) работни дни преди крайната дата за прехвърляне на правата.

Сумите, получени от продажбата на правата, постъпват по специална сметка, открита от „Централен депозитар” АД, и не могат да се ползват до вписване на увеличението на капитала в търговския регистър на Софийски градски съд по партидата на „И Ар Джи Капитал-3” АД СИЦ. В началото на всеки работен ден от подиската „Централен депозитар” АД публично оповестява информация за упражнените до края на предходния работен ден права.

## 2.2. УСЛОВИЯ И СРОКОВЕ ЗА ЗАПИСВАНЕТО НА ПРЕДЛАГАНИТЕ АКЦИИ ОТ ПРИТЕЖАТЕЛИТЕ НА ПРАВА

- начална дата за записване на акции. Началната дата съвпада с датата, от която започва предлагането на правата - денят, следващ изтичането на 14-дневния срок, който започва да тече, считано от настъпването на по-късната от двете дати: датата на публикуване на съобщението за начало на подиската съгласно чл.92а от ЗППЦК в един централен ежедневник или датата на неговото обнародване в „Държавен вестник”;
- краен срок за записване на акции. Крайният срок за записване на акции от притежателите на права е 36 (тридесет и шест) дни от началната дата за прехвърляне на права и записване на акции. В случай, че крайният срок за записване на акции изтича в неработен ден, то за крайна дата за записване на акции се счита първият следващ работен ден;
- място за записване на акции. Записването на акции се извършва в офиса на БАКБ АД, гр. София – лицензиран инвестиционен посредник , отговарящ на изискванията на чл. 13, ал.

3 от ЗДСИЦ, упълномощен от Учредителното събрание на „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ да обслужва първоначалното увеличение на капитала.

**Адрес:**  
**гр. София**  
**ул. „Кракра” №16.**  
**Телефон: (02) 9658 379**  
**Факс: (02) 944 5010**  
**e-mail: [bikonomov@baefinvest.com](mailto:bikonomov@baefinvest.com)**  
**лице за контакт: Боян Икономов**

Записването се извършва всеки работен ден през срока за записване на акции от 10:00 до 16:00 часа.

Не се допуска записване на акции преди началния и след крайния срок за записване на акции.

В началото на всеки работен ден по време на подписката „Централен депозитар” АД публично оповестява информацията за упражнените да края на предходния ден права.

### 2.3. ВЪЗМОЖНОСТ ЗА УДЪЛЖАВАНЕ НА СРОКОВЕТЕ ЗА ПРЕДЛАГАНЕ НА ПРАВАТА И АКЦИИТЕ

Сроковете за предлагане на правата и записване на акциите могат да бъдат удължени по решение на Съвета на директорите на „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ, но с не повече от 30 (тридесет) допълнителни дни (респективно, с 30 (тридесет) календарни и 15 (петнадесет) работни дни – за акциите). „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ и упълномощеният инвестиционен посредник незабавно обявяват на заместник-председателя, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност” при КФН, по местата на подписката, както и в средствата за масово осведомяване, за удължаването на срока за извършването на подписката.

Предлагането на правата следва да се извърши в срок от 15 (петнадесет) дни от начална дата на предлагане (освен в случаите на удължаването му съгласно предходния параграф, когато срокът може да бъде удължен до не повече от 45 (четиридесет и пет) дни. Срокът за записване на акции от притежателите на права е 36 (тридесет и шест) дни от началната дата на предлагане, съответно, в случай на удължаване съгласно предходния параграф – не повече от 66 (шестдесет и шест) дни.

### 2.4. БРОЯТ НА ПРЕДЛАГАНИТЕ АКЦИИ НЕ МОЖЕ ДА БЪДЕ НАМАЛЯВАН ИЛИ УВЕЛИЧАВАН.

Не се допуска записването на повече акции от предвидените в решението на акционерите за първоначално увеличение на капитала. На основание на чл.13, ал.8 от ЗДСИЦ увеличението на капитала се извършва до размера на записаните и напълно платени акции. Увеличението на капитала на дружеството се счита за успешно проведено в случай, че бъде записана не по-малко от 1 (една) акция от новата емисия.

### 2.5. МИНИМАЛЕН И МАКСИМАЛЕН БРОЙ АКЦИИ, КОИТО МОГАТ ДА БЪДАТ ЗАПИСАНИ ИЛИ ЗАКУПЕНИ ОТ ЕДНО ЛИЦЕ.

Всяко лице може да запише най-малко една нова акция и най-много такъв брой, който е равен на придобитите права.

### 2.6. УСЛОВИЯ И РЕД ЗА ЗАПИСВАНЕ, СЪОТВЕТНО ПОКУПКА НА АКЦИИТЕ, ВКЛЮЧИТЕЛНО УСЛОВИЯ ЗА ПОПЪЛВАНЕ НА ФОРМУЛЯРИ И ПРЕДСТАВЯНЕ НА ДОКУМЕНТИ ОТ ИНВЕСТИТОРИТЕ; УСЛОВИЯ, РЕД И СРОК ЗА ОТТЕГЛЯНЕ НА ЗАЯВЛЕНИЕТО (ПОРЪЧКАТА) ЗА ЗАПИСВАНЕ ИЛИ ПОКУПКА НА АКЦИИТЕ.

Под записване на акции по смисъла на пар.1, т.10 от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК се разбира безусловно и неотменяемо волеизявление за придобиване на акциите в процеса на тяхното издаване и за заплащане на пълната им емисионна стойност.

Записването на акции се извършва като за целта притежателите на права подават заявки по образец при упълномощения инвестиционен посредник БАКБ АД, гр. София или при инвестиционните посредници, членове на „Централен депозитар” АД, при които се водят клиентските сметки за притежаваните от тях права. Записването на акции се извършва чрез подаване на писмена заявка по образец, която е съобразена с изискванията на Наредба № 1 от 15.09.2003 г..

Заявките се подават при упълномощения инвестиционен посредник БАКБ АД, гр. София всеки работен ден от срока на подписката от 10:00 до 16:00 часа. При подаване на заявка до инвестиционен посредник, при които се водят клиентските сметки за притежаваните от клиента права, инвестиционният посредник уведомява за постъпилата заявка БАКБ АД, гр. София. Уведомяването се извършва по телефон или чрез друг дистанционен способ за комуникация до 16:00ч. на всеки работен ден от срока на подписката, като за извършеното уведомяване до края на работния ден се съставя документ, който се заверява от лице от отдела за вътрешен контрол на инвестиционния посредник.

С подписването на заявката инвеститорът поема безусловното и неотменяемо задължение за заплащане на емисионната стойност на записаните акции. Със заплащането на емисионната стойност на записаните акции се приема, че инвеститорът е изпълнил своето задължение за записване на акциите. Под заплащане на емисионната стойност се разбира заверяване на специалната набирателна сметка, открита при банката-депозитар – ОББ АД с титуляр „И Ар Джи Капитал-3” АД СИЦ, която ще бъде оповестена в съобщението за публичното предлагане по чл.92а от ЗППЦК, с пълния размер на дължимите парични вноски, съответстващ на 100 (сто) % от емисионната стойност на записаните акции. В случай, че сметката е заверена с по-малка сума, записването се счита извършено до размера на акцията, чиято емисионна стойност е изцяло заплатена.

Не се удовлетворяват заявки за записване на акции, в случай че специалната набирателна сметка бъде заверена след изтичане на крайния срок за плащане, определен в т.2.7. по-долу.

Инвеститорът не може да откаже заявката си за записване на акции, освен по реда и при условията на чл.85, ал.6 във връзка с ал.2 от ЗППЦК.

#### 2.7. УСЛОВИЯ, РЕД И СРОК ЗА ПЛАЩАНЕ НА ЗАПИСАНИТЕ АКЦИИ И ЗА ПОЛУЧАВАНЕ НА УДОСТОВЕРИТЕЛНИТЕ ДОКУМЕНТИ ЗА НАПРАВЕНИТЕ ВНОСКИ.

Паричните суми, съответстващи на емисионната стойност на записаните акции, се превеждат по специална набирателна сметка, открита при банката-депозитар – „ОБЕДИНЕНА БЪЛГАРСКА БАНКА” АД с титуляр „И Ар Джи Капитал-3” АД СИЦ (по смисъла на чл.89, ал.1 от ЗППЦК), която ще бъде оповестена в съобщението за публичното предлагане по чл.92а от ЗППЦК, с пълния размер на дължимите парични вноски, съответстващ на 100 (сто) % от емисионната стойност на записаните акции. В случай че сметката е заверена с по-малка сума, записването се счита извършено до размера на акцията, чиято емисионна стойност е изцяло заплатена.

Крайният срок за заплащане на акциите е 15:00 часа на датата на изтичане на крайния срок на подписката т.е. изтичането на 36-ия (тридесет и шестия) ден от началната дата за прехвърляне на права и записване на акции, който ще бъде конкретизиран в съобщението за публичното предлагане по чл.92а от ЗППЦК или следваща дата, определена от Съвета на директорите на „И Ар Джи Капитал-3” АД СИЦ по реда, предвиден за удължаване на сроковете за прехвърляне на права/записване на акции в този документ за предлаганите акции). ОББ АД блокира сумите, постъпили по специалната набирателна сметка.

Съгласно чл.89, ал.2 от ЗППЦК набраните парични средства по специалната сметка не могат да се използват преди приключване на подписката и вписване на увеличението на капитала в търговския регистър на Софийски градски съд. Удостоверителен документ за направените вноски е

платежният документ (платежно нареждане или вносна бележка, в която трябва да бъдат посочени името/фирмата на лицето, записващо акции, неговият ЕГН/БУЛСТАТ – за български лица, броят на записаните акции, общият размер на дължимата и извършена вноски), който инвеститорът получава от обслужващата банка, чрез която нарежда плащането или внася дължимата сума, и който се предава на упълномощения инвестиционен посредник БАКБ АД, гр. София до изтичане на крайния срок за записване на акции по т. 2.3. по-горе. В случай, че заявките са подадени при други инвестиционни посредници, те предават на упълномощения инвестиционен посредник оригиналните платежни документи за направените вноски по записаните акции най-късно до изтичане на последния ден от подписката.

2.8. РЕД, КОЙТО СЕ ПРИЛАГА, АКО ВСИЧКИ АКЦИИ ОТ ЕМИСИЯТА БЪДАТ ЗАПИСАНИ ПРЕДИ КРАЙНИЯ СРОК НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ; РЕД КОЙТО СЕ ПРИЛАГА, АКО ДО КРАЙНИЯ СРОК НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ НЕ БЪДАТ ЗАПИСАНИ ВСИЧКИ АКЦИИ ОТ ЕМИСИЯТА; РЕД, КОЙТО СЕ ПРИЛАГА, АКО ДО КРАЙНИЯ СРОК НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ БЪДАТ ЗАПИСАНИ ПОВЕЧЕ АКЦИИ ОТ ПРЕДЛАГАНИТЕ; РЕД ЗА УДОВЛЕТВОРЯВАНЕ НА ЗАЯВКИТЕ ПРИ КОНКУРЕНЦИЯ МЕЖДУ ТЯХ.

- ред, който се прилага, ако всички акции от емисията бъдат записани преди крайния срок на публичното предлагане. Публичното предлагане се счита за успешно приключило, когато дори да не е изтекъл обявения срок, е записан целият размер на емисията и е внесена пълната емисионна стойност на записаните акции. В случай, че всички акции от тази емисия бъдат записани преди крайния срок на подписката, емитентът обявява прекратяването на подписката и уведомява КФН за успешното приключване на подписката в срок от 3 (три) работни дни и предприема необходимите действия по регистрация на емисията в „Централен депозитар” АД и „БФБ–София” АД. Заявките за записване на акции се въвеждат по реда на постъпването им в специален дневник, като се отбелязват точния час и дата на постъпване;
- ред, който се прилага, ако до крайния срок на публичното предлагане не бъдат записани всички акции от емисията. В случай, че до крайния срок на публичното предлагане не бъдат записани всички акции от увеличението на капитала, то съгласно чл.13, ал.8 от ЗДСИЦ капиталът на Дружеството ще се увеличи само със стойността на записаните и напълно заплатени акции. Увеличението на капитала на Дружеството се счита за успешно проведено в случай, че бъде записана не по-малко от 1 (една) акция от новата емисия;
- ред, който се прилага, ако до крайния срок на публичното предлагане бъдат записани повече акции от предлаганите; ред за удовлетворяване на заявките при конкуренция между тях. Увеличаването на капитала на Дружеството с права по чл.13, ал.2 от ЗППЦК изключва възможността за записване на повече от предложените акции и за конкуренция между заявките.

2.9. УСЛОВИЯ, РЕД И ДАТА ЗА ПУБЛИЧНО ОБЯВЯВАНЕ НА РЕЗУЛТАТИТЕ ОТ ПРОДАЖБАТА НА АКЦИИТЕ

„И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ уведомява заместник-председателя, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност” на КФН, за резултатите от публичното предлагане на тази емисия в срок от 3 (три) работни дни от приключване на подписката и предоставя на КФН информация относно провеждането и резултатите от подписката. Ако публичното предлагане е приключило успешно, КФН вписва издадената емисия ценни книжа в регистъра по чл.30, ал.1, т.3 от ЗКФН. В случай, че съдът откаже да впише в Търговския регистър увеличението на капитала на „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ, то последният уведомява КФН в 7 (седем)-дневен срок от постановяването на съдебното решение.

2.10. УСЛОВИЯ, РЕД И СРОК ЗА ПОЛУЧАВАНЕ НА ЗАПИСАНИТЕ И ЗАКУПЕНИ ЦЕННИ КНИЖА (ЗА ПРЕХВЪРЯВАНЕ НА ЦЕННИТЕ КНИЖА ПО СМЕТКИ В „ЦЕНТРАЛЕН ДЕПОЗИТАР” АД НА ЛИЦАТА,

КОИТО СА ГИ ЗАПИСАЛИ ИЛИ ЗАКУПИЛИ, ИЛИ ЗА ПОЛУЧАВАНЕ НА УДОСТОВЕРИТЕЛНИТЕ ДОКУМЕНТИ ЗА ЦЕННИТЕ КНИЖА).

След вписването на увеличението на капитала в търговския регистър, „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ регистрира емисията акции в „Централен депозитар” АД, след което последният издава депозитарни разписки на акционерите за притежаваните от тях акции. След получаването им от „Централен депозитар” АД, издадените депозитарни разписки могат да бъдат получени безсрочно в офиса на „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ, от определено от Съвета на директорите лице, като раздаването ще започне в едномесечен срок от издаването на депозитарните разписки. Последните ще се предават на титуляра на депозитарната разписка или на инвестиционния посредник, към когото е открита клиентската подсметка на съответния акционер или на лица, упълномощени от титуляра на депозитарната разписка с писмено нотариално заверено пълномощно.

#### 2.11. РЕД И СРОК ЗА ВРЪЩАНЕ НА ВНЕСЕНИТЕ ПАРИЧНИ СРЕДСТВА ЗА ЗАПИСАНИТЕ, СЪОТВЕТНО ЗАКУПЕНИ АКЦИИ, АКО ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ ПРИКЛЮЧИ НЕУСПЕШНО

В случай, че увеличението на капитала не приключи успешно (не са изпълнени вписаните в документа за предлаганите акции и регистрационния документ условия) и/или регистърния съд откаже вписване на увеличението на капитала, „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ незабавно, в тридневен срок от влизане в сила на съдебното решение за отказ за вписването на увеличението на капитала, уведомява КФН, „БФБ–София” АД и „Централен депозитар” АД и публикува в два централни ежедневника съобщение за това обстоятелство. Внесените суми, заедно с начислените от ОББ АД лихви, ако има такива, ще бъдат възстановени от банката на инвеститорите, в срок до 30 (тридесет) дни от уведомлението до КФН, по посочени от тях банкови сметки или в брой на адреса на банката, съгласно представен на банката списък на лицата, записали и платили акции.

### 3. ПЛАН ЗА РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА АКЦИИТЕ

- публичното предлагане на ценни книжа на „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ, по смисъла на Закона за публичното предлагане на ценни книжа, е отправено към всички индивидуални и институционални инвеститори, които равнопоставено могат да участват в увеличаването на капитала на Дружеството чрез закупуването на права и придобиването на акции срещу тях в рамките на определените срокове. Срещу всяко едно право може да се закупи една акция на „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ по емисионна стойност;
- не са налице основания за привилегировано предлагане на акциите на определени групи инвеститори (в това число настоящи акционери, членове на Съвета на директорите на емитента, настоящи или бивши служители на емитента или на негови дъщерни дружества);
- доколкото емитентът „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ има такава информация, членове на Съвета на директорите на Дружеството не възнамеряват да придобият от предлаганите акции от увеличението на капитала.

Емитентът „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ разполага с информация, че акционерът Българо-американски инвестиционен фонд възнамерява при публичното предлагане на правата на “БФБ-София” АД да участва заедно с другите инвеститори в смесения закрит аукцион при първоначалната продажба на правата, като подава поръчки за закупуване на права, съгласно правилата на “БФБ-София” АД. В случай, че Българо-американски инвестиционен фонд (БАИФ) придобие права, то същият възнамерява да ги предложи за продажба при вторичната търговия с правата. В случай, че в сроковете за публичното предлагане на правата БАИФ не продаде придобитите от него права, то БАИФ възнамерява да предложи за вторична търговия записани от него акции от емитента.

„И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ не разполага с информация дали други лица възнамеряват да придобият повече от 5 на сто от предлаганите акции.

#### **4. ЦЕНА**

##### **4.1. ЦЕНА, НА КОЯТО ЩЕ СЕ ПРЕДЛАГАТ АКЦИИТЕ**

Акциите се предлагат по емисионна стойност в размер на **20.00 (двадесет) лева за акция.**

##### **4.2. РАЗХОДИ, КОИТО СЕ ПОЕМАТ ОТ ИНВЕСТИТОРА, КОЙТО ЗАПИСВА И ЗАПЛАЩА АКЦИИ**

Инвеститорите поемат за своя сметка разходите за такси и комисиони на инвестиционния посредник, разплащателните институции, „Българска фондова борса – София” АД, „Централен депозитар” АД, свързани със записване и закупуване на права и на акции от емисията ценни книжа на „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ

#### **5. ПРИЕМАНЕ ЗА ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР**

- след приключване на първичното публично предлагане на акциите, КФН вписва издадената емисия акции в регистъра по чл.30, ал.1, т.3 от ЗКФН, след което емитентът и упълномощеният инвестиционен посредник ще подадат заявление за регистриране на емисията акции за търговия на „БФБ–София” АД;
- няма друга публична или частна подписка за ценни книжа от същия или от друг клас, която да се организира едновременно с издаването на акциите, които се предлагат с настоящия документ и за които ще се иска приемане на „БФБ–София” АД;
- „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ не е ангажирал инвестиционни посредници, които да поемат задължение да осигуряват ликвидност на емисията чрез котировки „купува” и „продава”.

#### **6. ПРИТЕЖАТЕЛИ НА ЦЕННИ КНИЖА – ПРОДАВАЧИ ПРИ ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ**

Поемателя на емисията права – БАКБ АД, гр. София, ул. „Кракра” №16, ще ги предложи изцяло за публично търгуване на БФБ-София АД.

#### **7. РАЗХОДИ ПО ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ**

##### **7.1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ОБЩАТА СТОЙНОСТ НА КОМИСИОНИТЕ, ДОГОВОРЕНИ С ИНВЕСТИЦИОННИЯ ПОСРЕДНИК, КОЙТО ЩЕ ПРЕДЛАГА ЕМИСИЯТА АКЦИИ**

За изпълнението на задълженията си по поемане и обслужване на емисията ценни книжа БАКБ АД получава от „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ възнаграждение в размер на 10 000 (десет хиляди) лева, платимо в първия работен ден след изтичане на срока за записване на акциите.

##### **7.2. РАЗХОДИ ПО ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ**

В следващата таблица са посочени по статии основните разходи във връзка с публичното предлагане на ценни книжа. Посочени са тези разходи, които се очаква да възникнат във връзка със задължителното първоначално увеличение на капитала. В таблицата по-долу не е посочено като отделна статия възнаграждението за изготвяне на проспекта, тъй като изготвянето на проспекта е част от дейностите, възложени на обслужващото дружество Сердика Кепитъл



Адвайзърс и възнаграждението не е определено само за изготвянето на проспекта, а като цяло за извършваните по дейности като обслужващо дружество.

**Разходи за външни услуги, в т.ч.:**

Възнаграждение на инвестиционния посредник	10 000 лв.
Възнаграждение на одиторите за Доклад за констатации	15 255 лв.
Публикация на съобщение за увеличение на капитала в един централен ежедневник (прогнозна стойност)	800 лв.
Обнародване на съобщение за увеличение на капитала в Държавен вестник	200 лв.

**Разходи за такси и комисиони, в т.ч.:**

Такса за издаване на лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел	3 600 лв.
Такса за издаване на регистрационен (ISIN) код на емисията	56 лв.
Такса за издаване на удостоверение от „Централен депозитар” АД за регистрация на Неофициален пазар на „Българска фондова борса – София” АД	50 лв.
Такса за регистриране на емисия права на Неофициален пазар на „Българска фондова борса – София” АД	100 лв.
Такса за поддържане на регистрация на емисията акции на “БФБ-София” АД	500 лв.
Такса за регистриране на емисия права в „Централен депозитар” АД	1 040 лв.
Такса за регистриране на емисията акции в „Централен депозитар” АД	4 740 лв.
Такса за потвърждение на проспекта от КФН	5 000 лв.
<b>Общ размер на разходите по публичното предлагане:</b>	<b>41 341 лв.</b>

Тези разходи са 0,0591 лева на една акция от увеличението на капитала.

**8.3. РАЗВОДНЯВАНЕ (НАМАЛЯВАНЕ) СТОЙНОСТТА НА АКЦИИТЕ**

Съгласно Устава на Дружеството не са предвидени ограничения относно максималния размер на бъдещи емисии от акции. Поради тази причина размерът на участието на акционерите (притежаващи това качество към датата на вписване на това увеличение на капитала в търговския регистър) може да бъде намален в резултат на бъдещо увеличение на капитала. В случай, че вследствие на бъдещо увеличение на капитала, броят на издадените акции на Дружеството се увеличава с по-бързи темпове от размера на активите на същото, възможно е да се стигне до намаляване на стойността на активите на акция на Дружеството. Към момента на изготвяне на настоящия документ „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ не предвижда:

- последващи увеличения на капитала;
- емитиране на облигации, конвертируеми в акции;
- бъдещо частно пласиране на акции сред институционални инвеститори;
- издаване на акции в полза на собственици на имоти в процес на придобиване.

## Х. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

### 1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА АКЦИОНЕРНИЯ КАПИТАЛ

- размер на капитала: 14 000 000 (четирнадесет милиона) лева;
- брой акции: 1 400 000 (един милион и четиристотин хиляди) броя поименни, безналични акции с право на 1 (един) глас в Общото събрание на акционерите и с номинална стойност 10 (десет) лева всяка една;
- брой на емитираните и изцяло платени акции: всички емитирани от Дружеството 1 400 000 (един милион и четиристотин хиляди) акции са платени изцяло при учредяването на Дружеството;
- номинална стойност на акциите: 10 (десет) лева всяка една или общо 14 000 000 (четирнадесет милиона) лева;
- брой на акциите в обращение към датата на потвърждаване на този регистрационен документ от КФН – 1 400 000 (един милион и четиристотин хиляди) акции; брой на акциите в обръщение към края на 2007г. – при условие, че бъдат записани всички акции от увеличението на капитала с настоящата емисия, към края на 2007г. в обръщение ще бъдат 2 100 000 (два милиона и сто хиляди) акции;
- капиталът на „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ е внесен изцяло в парични средства;
- „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ не притежава собствени акции; „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ няма дъщерни дружества.

В изпълнение на разпоредбите на чл. 5, ал. 3 от ЗДСИЦ, на учредителното събрание на „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ, проведено на 23.06.2006г., акционерите-учредители приеха решение за първоначално увеличение на капитала на Дружеството чрез издаване на нови 700 000 (седемстотин хиляди) броя акции с номинал 10 (десет) лева всяка една. Настоящият регистрационен документ е изготвен във връзка с това първоначално увеличение на капитала.

Размерът на планираната емисия е 7 000 000 (седем милиона) лева, разпределени в 700 000 (седемстотин хиляди) броя акции с номинал 10 (десет) лева всяка една. Издаваните акции са от същия клас като записаните на учредителното събрание. При увеличението на капитала се издават права по смисъла на §1, т. 3 от ЗППЦК, като не се прилагат разпоредбите на чл. 112, ал. 1 от ЗППЦК и чл. 194 от ТЗ, т.е. съществуващите акционери не получават предимствено право да придобият акции, съответстващи на техния дял в капитала преди увеличението.

Цялата емисия права се поема от Българо-американска кредитна банка АД, упълномощена да обслужва първоначалното увеличение на капитала и се предлага за публично търгуване на регулиран пазар („Българска фондова борса-София” АД).

Няма лица, които да имат преференциални права за участие в първоначалното увеличение на капитала. На основание чл. 13, ал. 3, изречение последно от ЗДСИЦ при първоначалното увеличение на капитала на „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ не се прилагат разпоредбите на чл. 112, ал. 1 от ЗППЦК и чл. 194 от ТЗ, т.е. съществуващите акционери не получават право да придобият акции съответстващи на техния дял в капитала преди увеличението.

Няма лица, които притежават опции върху капитала „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ.

„И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ не е издавало опции върху капитала си.

„И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ няма поет ангажимент да издава опции под условие или безусловно да издаде опции в полза на което и да било лице.

Освен описаната по-горе емисия акции от първоначалното увеличение на капитала на „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ, от датата на учредяване на „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ до датата на

изготвяне на този регистрационен документ няма промяна в емитирания акционерен капитал на Дружеството и/или броя на акциите или класа акции, от които е съставен, и емитентът не е издавал други емисии акции.

Към момента на потвърждаване на този документ акционерния капитал на Дружеството не е претърпял изменение, считано от датата на учредяване.

## **2. ИНФОРМАЦИЯ ОТ УЧРЕДИТЕЛНИЯ АКТ И УСТАВА НА ДРУЖЕСТВОТО**

А) ОПИСАНИЕ НА ПРАВАТА, ПРЕФЕРЕНЦИИТЕ И ОГРАНИЧЕНИЯТА, КОИТО ПРОИЗТИЧАТ ОТ АКЦИИТЕ

Всички акции от капитала на „И Ар Джи Капитал-3” АД СИЦ са безналични, обикновени, свободно прехвърляеми, поименни с право на 1 (един) глас в Общото събрание на акционерите и с номинална стойност 10 (десет) лева всяка една, регистрирани по сметки в „Централен депозитар” АД, дават еднакви права на притежателите им и са от един клас. Книгата за акционерите се води от „Централен депозитар” АД.

Всяка обикновена, поименна акция съгласно Устава и ТЗ дава следните права на притежателя си:

- право на един глас в общото събрание на акционерите.;
- право на дивидент при разпределяне на печалбата.;
- право на ликвидационен дял в случай на прекратяване на Дружеството..

Всяка акция дава и следните допълнителни права на акционерите, както следва:

- право на всеки акционер при увеличението на капитала на Дружеството да придобие акции, които съответстват на неговия дял в капитала преди увеличението.;
- право на участие в управлението, да избира и да бъде избран в органите за управление;
- право на информация.;
- право да обжалва пред съда решенията на Общото събрание на акционерите, противоречащи на закона или Устава на Дружеството.

Уставът на „И Ар Джи Капитал-3” АД СИЦ не предвижда други особени права и привилегии по издадените акции на Дружеството, както и не предвижда ограничения и други условия за прехвърлянето на акциите.

Към датата на изготвянето на този регистрационен документ, „И Ар Джи Капитал-3” АД СИЦ не е издавало привилегироваани акции.

Б) ОПИСАНИЕ НА УСЛОВИЯТА ЗА СВИКВАНЕ НА ОБЩОТО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ НА „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3” АД СИЦ

Общото събрание се свиква от Съвета на директорите. То може да бъде свикано и по искане на акционери, които повече от три месеца притежават акции от съответния клас, представляващи поне 5 на сто от капитала, отправено до Съвета на директорите. Ако Общото събрание не бъде свикано в срок от един месец от искането за неговото свикване от акционерите, притежаващи най-малко 5 на сто от акциите, или Общото събрание не бъде проведено в 3-месечен срок от заявяването на искането, то съответният окръжен съд свиква Общото събрание или овластява акционерите, пожелали свикването, или техен представител, да свика събранието

До вписването в търговския регистър на задължителното първоначално увеличение на капитала по чл.5,ал.3 от ЗДСИЦ, свикването на Общото събрание се извършва само с писмена поименна покана, изпратена до всеки акционер не по-късно от тридесет дни преди датата на Общото събрание. Съдържанието на поканата за свикване на Общото събрание се определя според изискванията на действащото законодателство. След вписването в търговския регистър на задължителното първоначално увеличение на капитала по чл.5,ал.3 от ЗДСИЦ и след като Дружеството придобие качеството на публично дружество, свикването на Общото събрание се извършва чрез покана, обнародвана в "Държавен вестник" (а след влизане в сила на Закона за

търговския регистър – чрез покана, обявена в Търговския регистър), като от обнародването (съответно обявяването в Търговския регистър) до датата на Общото събрание трябва да има най-малко 30 дни. В срока по предходното изречение поканата се публикува и в един централен ежедневник, а в срок най-малко 45 дни преди провеждане на Общото събрание поканата заедно с писмените материали, свързани с дневния ред на събранието се изпращат на Комисията по финансов надзор, в Централния депозитар и на регулирания пазар, където се търгуват акциите на Дружеството. Съдържанието на поканата за свикване на Общото събрание се определя според изискванията на действащото законодателство. Акционери, притежаващи най-малко 5% от капитала на Дружеството, могат да поискат допълване на обявения в поканата дневен ред по реда и при условията на чл.223а от ТЗ и чл.115, ал.4 от ЗППЦК.

В) Разпоредби в Устава или в правилата за работа на Съвета на директорите, които биха довели до забавяне, промяна или предотвратяване на смяна на лицата, упражняващи контрол върху емитента в случай на сливане, придобиване или реструктуриране, касаещо Дружеството

Съгласно предвиденото в Устава и действащото законодателство (ЗДСИЦ, ЗППЦК и Търговския закон) замяната на банката депозитар и обслужващото дружество се извършва по единодушно решение на всички членове на Съвета на директорите на „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ и се допуска след одобрение на КФН. Освен това, промените в лицата, управляващи „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ съгласно Устава се извършват по решение на Общото събрание на акционерите, взето с мнозинство  $\frac{3}{4}$  (три четвърти) от представените на събранието акции, свикано и проведено по надлежния ред. Решенията на Общото събрание в тези случаи имат действие от вписването им в търговския регистър при компетентния регистърен съд. Следва да се има предвид също така, че сливането или вливането на емитента се извършва с разрешение на КФН и то само с друго дружество със специална инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти. Същото се отнася и до преобразуването чрез разделяне или отделяне. Правилата за работа на Съвета на директорите на „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ не съдържат по-различни разпоредби, които биха довели до забавяне, промяна или предотвратяване на смяната на лицата, упражняващи контрол върху „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ в случай на сливане, придобиване или реструктуриране, касаещо Дружеството.

г) Описание на условията в Устава, отнасящи се до промени в капитала, които са по-рестриктивни от условията, предвидени в закона

Условията в Устава на „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ са по-рестриктивни от условията, предвидени в ЗППЦК, отнасящи се до промени в капитала на публични дружества и условията, предвидени в ЗДСИЦ, касаещи дружествата със специална инвестиционна цел.

Съгласно Устава на „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ, промените в капитала на Дружеството се извършват при следните условия и процедури:

- **съгласно чл. 19 от Устава капиталът на Дружеството може да бъде увеличен по един от следните начини:** (1) издаване на нови акции или (2) превръщане на облигации, издадени като конвертируеми, в акции. Капиталът на емитента не може да бъде увеличаван чрез увеличаване на номиналната стойност на вече издадени акции; чрез превръщане в акции на облигации, които не са издадени като конвертируеми; чрез капитализиране на неразпределена печалба на Дружеството; с непарични вноски; както и под условие, че акциите се запишат от определени лица на определена цена. При увеличаване на капитала чрез издаване на нови акции срещу всяка акция от увеличението емитентът издава едно „право” по смисъла на §1, т. 3 от ЗППЦК. Увеличаване на капитала със средства на Дружеството по реда на чл.197 от Търговския закон не се допуска.
- **Задължително първоначално увеличаване на капитала.** При учредяване на Дружеството учредителното събрание прие решение за първоначално увеличаване на капитала в размер на 50% от капитала на Дружеството. Първоначалното увеличение на капитала се извършва от момента, в който Комисията по финансов надзор издаде на Дружеството лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел. Първоначалното увеличение на капитала се извършва чрез издаване

на нови безналични обикновени акции при условията на първично публично предлагане, като срещу всяка акция от увеличението Дружеството издава едно “право” по смисъла на §1, т.3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа. Първоначалното увеличение на капитала се извършва чрез първично публично предлагане на акциите от увеличението въз основа на потвърден от Комисията по финансов надзор проспект за публично предлагане на ценни книжа при спазване на изискванията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и на разпоредбите на Закона за публичното предлагане на ценни книжа. При първоначалното увеличение на капитала на Дружеството не се прилагат разпоредбите на чл.112, ал.1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа и чл.194 от Търговския закон. Първоначалното увеличение на капитала се извършва до размера на записаните акции.

- **последващо увеличаване на капитала.** Капиталът на Дружеството може да бъде увеличен чрез привличане на нови средства и издаване на нови акции при спазване на изискванията на Закона за публичното предлагане на ценни книжа и действащото законодателство. В този случай срещу всяка акция от увеличението се издава едно “право” по смисъла на §1, т.3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа. Увеличението на капитала се извършва по решение на Общото събрание, взето с мнозинство от  $\frac{3}{4}$  от представените на събранието акции или по решение на Съвета на директорите в продължение на 5 години, считано от датата на вписване на Дружеството, като в този случай увеличението може да бъде до номинален размер 30 000 000 лева..
- **намаляване на капитала.** Намаляването на капитала до установения в ЗДСИЦ минимум става с решение на Общото събрание на акционерите на Дружеството с мнозинство не по-малко от  $\frac{3}{4}$  от представените на събранието акции. Капиталът може да се намали чрез: (1) намаляване на номиналната стойност на издадените акции – в случай че размерът на номиналната стойност позволява това, или (2) чрез обезсилване на акции, извън случаите на принудително обезсилване. Капиталът на Дружеството не може да бъде намаляван чрез принудително обезсилване на акции.
- Решенията на Общото събрание относно увеличаване и намаляване на капитала имат действие от вписването им в Търговския регистър при компетентния регистърен съд.

Изготвили Резюмето:



Боян Икономов



Силвия Кирилова

---

ДОЛУПОДПИСАНИЯТ ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР И ПРЕДСТАВЛЯВАЩ ДРУЖЕСТВОТО, ДЕКЛАРИРА, ЧЕ РЕЗЮМЕТО ОТГОВАРЯ НА ИЗИСКВАНИЯТА НА ЗАКОНА.

За Дружеството:



Анна Петрова-Цанкова Бонева  
Изпълнителен директор