

„И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ

“ERG CAPITAL-3” ADSIP

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

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

ЕМИТЕНТ	„И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ
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 №

РЕГИСТРАЦИОННИЯТ ДОКУМЕНТ СЪДЪРЖА ЦЯЛАТА ИНФОРМАЦИЯ ЗА „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ, КОЯТО Е НЕОБХОДИМА ЗА ВЗЕМАНЕ НА ИНВЕСТИЦИОННО РЕШЕНИЕ, ВКЛЮЧИТЕЛНО ОСНОВНИТЕ РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ДРУЖЕСТВОТО И НЕГОВАТА ДЕЙНОСТ. В ИНТЕРЕС НА ИНВЕСТИТОРИТЕ Е ДА СЕ ЗАПОЗНАЯТ С РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ И С ДОКУМЕНТА ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА, ПРЕДИ ДА ВЗЕМАТ РЕШЕНИЕ ДА ИНВЕСТИРАТ.

КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР Е ПОТВЪРДИЛА ТОЗИ РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ С РЕШЕНИЕ ОТ, НО ТОВА НЕ ЗНАЧИ ЧЕ ОДОБРЯВА ИЛИ НЕ ОДОБРЯВА ИНВЕСТИРАНЕТО В ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА, НИТО ЧЕ НОСИ ОТГОВОРНОСТ ЗА ВЕРНОСТТА НА ПРЕДСТАВЕНАТА В НЕГО ИНФОРМАЦИЯ.

ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ, ОТГОВАРЯТ СОЛИДАРНО ЗА ВРЕДИТЕ, ПРИЧИНЕНИ ОТ НЕВЕРНИ, ЗАБЛУЖДАВАЩИ ИЛИ НЕПЪЛНИ ДАННИ В РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ. СЪСТАВИТЕЛИТЕ НА ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ НА „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ ОТГОВАРЯТ СОЛИДАРНО С ЛИЦАТА ПО ПРЕХОДНОТО ИЗРЕЧЕНИЕ ЗА ВРЕДИ, ПРИЧИНЕНИ ОТ НЕВЕРНИ, ЗАБЛУЖДАВАЩИ ИЛИ НЕПЪЛНИ ДАННИ ВЪВ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ НА „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ, А РЕГИСТРИРАНИЯ ОДИТОР – ЗА ВРЕДИТЕ, ПРИЧИНЕНИ ОТ ОДИТИРАНИТЕ ОТ НЕГО ОТЧЕТИ „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ.

СЪДЪРЖАНИЕ НА РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ

I. ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ, КОНСУЛТАНТИ И ОДИТОРИ НА ДРУЖЕСТВОТО. ОТГОВОРНОСТ ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ	6
1. ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ	6
2. ОСНОВНИ БАНКИ, ИНВЕСТИЦИОННИ ПОСРЕДНИЦИ И ПРАВНИ КОНСУЛТАНТИ . ПРАВНИ КОНСУЛТАНТИ ПО ТАЗИ ЕМИСИЯ	6
3. СЪСТАВИТЕЛ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ НА ЕМИТЕНТА.	6
4. НЕЗАВИСИМИ ОДИТОРИ НА ЕМИТЕНТА.	7
5. ЛИЦА, ОТГОВОРНИ ЗА ИЗГОТВЯНЕТО НА РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ	7
II. ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ	8
1. СИСТЕМАТИЗИРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ	8
2. ИНВЕСТИЦИОННИ ЦЕЛИ И ИНВЕСТИЦИОННА ПОЛИТИКА	8
3. ПРИДОБИВАНЕ НА НОВИ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ ЗА СЕКЮРИТИЗАЦИЯ	9
4. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРИДОБИТИТЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ	9
4.1. ВИД НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ	9
4.2. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ	10
4.3. ОПИСАНИЕ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ	10
4.4. ИЗВЪРШЕНИ СТРОЕЖИ, РЕМОНТИ И ПОДОБРЕНИЯ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ	12
4.5. ОТДАДЕНИ ПОД НАЕМ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ	12
4.6. ЗАСТРАХОВКА НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ	12
4.7. ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ	13
4.8. ЦЕНА НА ПРИДОБИВАНЕ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ	16
4.9. ДЯЛ НА НЕПЛАТЕНИТЕ НАЕМИ ОБЩО ОТ ВСИЧКИ ОТДАДЕНИ ПОД НАЕМ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ	17
4.10. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРОДАЖБА ИЛИ ПОКУПКА НА НОВ АКТИВ НА СТОЙНОСТ, НАДВИШАВАЩА С 5% СТОЙНОСТТА НА СЕКЮРИТИЗИРАНИТЕ АКТИВИ, ИЗВЪРШЕНА СЛЕД ДАТАТА НА ПОСЛЕДНИЯ МЕЖДИНЕН ОТЧЕТ.	17
5. ИЗТОЧНИЦИ НА ФИНАНСИРАНЕ	17
6. РИСКОВИ ФАКТОРИ	19
6.1. СПЕЦИФИЧНИ РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО	19
6.2. СПЕЦИФИЧНИ РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ СЪС СЕКТОРА, В КОЙТО ДРУЖЕСТВОТО РАЗВИВА ДЕЙНОСТ	21
III. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА	23
1. ДАННИ ЗА ЕМИТЕНТА, ИСТОРИЧЕСКА СПРАВКА И РАЗВИТИЕ	23
1.1. НАИМЕНОВАНИЕ НА ЕМИТЕНТА	23
1.2. НОМЕР И ПАРТИДА НА ВПИСВАНЕ В ТЪРГОВСКИЯ РЕГИСТЪР, КОД ПО БУЛСТАТ И ДАНЪЧЕН НОМЕР	23
1.3. ДАТА НА УЧРЕДЯВАНЕ И СРОК НА СЪЩЕСТВУВАНЕ	23
1.4. ДЪРЖАВА, В КОЯТО ЕМИТЕНТЪТ Е УЧРЕДЕН, СЕДАЛИЩЕ, АДРЕС НА УПРАВЛЕНИЕ, ТЕЛЕФОН (ТЕЛЕФАКС), ЕЛЕКТРОНЕН АДРЕС	23
1.5. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВАЖНИ СЪБИТИЯ В РАЗВИТИЕТО НА ЕМИТЕНТА ОТ УЧРЕДЯВАНЕТО МУ ДО НАСТОЯЩИЯ МОМЕНТ	23
1.6. ДАННИ ЗА ТЪРГОВИ ПРЕДЛОЖЕНИЯ	24
2. ПРЕГЛЕД НА НАПРАВЕНИТЕ ИНВЕСТИЦИИ	24
3. ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА	24
3.1. ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ. ОПИСАНИЕ НА ОСНОВНИТЕ СФЕРИ НА ДЕЙНОСТ	24
3.2. ОСНОВНИ ПАЗАРИ НА ЕМИТЕНТА	24
3.3. ДАННИ ЗА КОНКУРЕНТОСПОСОБНОСТТА	24

4. ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА _____	25
4.1. ОПИСАНИЕ НА ИКОНОМИЧЕСКАТА ГРУПА, ОТ КОЯТО Е ЧАСТ ДРУЖЕСТВОТО _____	25
4.2. ДАННИ ЗА ДЪЩЕРНИТЕ ДРУЖЕСТВА _____	27
5. ИМУЩЕСТВО, ПРОИЗВОДСТВЕНИ ЕДИНИЦИ И ОБОРУДВАНЕ _____	27
IV. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА, ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВИ _____	28
1. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА _____	28
1.1. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ЗНАЧИМИ ФАКТОРИ, КОИТО СЪЩЕСТВЕНО СЕ ОТРАЗЯВАТ ВЪРХУ ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО _____	28
1.2. СЪЩЕСТВЕНИ ИЗМЕНЕНИЯ В ПРИХОДИТЕ ОТ ОСНОВНА ДЕЙНОСТ _____	28
1.3. ПРАВИТЕЛСТВЕНИ, ИКОНОМИЧЕСКИ, ДАНЪЧНИ, МОНЕТАРНИ И ПОЛИТИЧЕСКИ ФАКТОРИ, КОИТО БИХА ИМАЛИ СЪЩЕСТВЕНО ВЛИЯНИЕ ВЪРХУ ДЕЙНОСТТА НА ЕМИТЕНТА _____	28
2. ЛИКВИДНОСТ И КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ _____	28
2.1. ВЪТРЕШНИ И ВЪНШНИ ИЗТОЧНИЦИ НА ЛИКВИДНОСТ _____	28
2.2. ОЦЕНКА НА ИЗТОЧНИЦИТЕ И КОЛИЧЕСТВАТА ПАРИЧНИ ПОТОЦИ _____	28
2.3. РАЗМЕР НА ЗАЕМИТЕ И ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕХНИЯ ПАДЕЖ _____	28
2.4. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПОЛЗВАНИТЕ ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ _____	29
2.5. АНГАЖИМЕНТИ ЗА КАПИТАЛОВИ РАЗХОДИ _____	29
3. ОПИСАНИЕ НА РАЗВОЙНАТА ДЕЙНОСТ _____	29
4. ОСНОВНИ ТЕНДЕНЦИИ _____	30
4.1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ОСНОВНИТЕ ТЕНДЕНЦИИ НА ПАЗАРА НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ ЗА ТЪРГОВИЯ (НА ДРЕБНО) _____	30
4.2. ПЛАНОВЕ ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ ЗА ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО _____	34
4.3. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРОГНОЗИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО ЗА ПЕРИОДА ДО 31 ДЕКЕМВРИ 2009Г. _____	35
А) ФАКТОРИ, ВЪРХУ КОИТО УПРАВИТЕЛНИТЕ ОРГАНИ НА “И Ар Джи Капитал- 3” АДСИЦ МОГАТ ДА ОКАЗВАТ ВЛИЯНИЕ: _____	35
Б) ФАКТОРИ, КОИТО СА ИЗКЛЮЧИТЕЛНО ИЗВЪН КОНТРОЛА НА УПРАВИТЕЛНИТЕ ОРГАНИ НА “И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ: _____	36
5. ПРОГНОЗНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ _____	36
5.1. ПРОГНОЗЕН ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ _____	36
5.2. ПРОГНОЗЕН БАЛАНС _____	39
5.3. ПРОГНОЗЕН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИЯ ПОТОК _____	40
6. ИНФОРМАЦИЯ ЗА РАЗХОДИТЕ НА „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ _____	41
6.1. МАКСИМАЛНО ДОПУСТИМ РАЗМЕР НА РАЗХОДИТЕ ЗА УПРАВЛЕНИЕ _____	41
6.2. МЕТОД ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕТО НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ, НА ОБСЛУЖВАЩИТЕ ДРУЖЕСТВА И НА КОНСУЛТАНТИТЕ. _____	41
6.3. ДАННИ ЗА РАЗХОДИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО - ПРОГНОЗА ДО 31 ДЕКЕМВРИ 2009Г. _____	43
6.4. ДОПЪЛНИТЕЛНИ ИНВЕСТИЦИИ И РАЗХОДИ, НЕОБХОДИМИ ЗА ВЪВЕЖДАНЕ НА АКТИВИТЕ В ЕКСПЛОАТАЦИЯ _____	43
V. ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ, ВИСШ РЪКОВОДЕН СЪСТАВ И СЛУЖИТЕЛИ _____	44
1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ _____	44
2. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДЕЙНОСТТА НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ _____	46
3. ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ.116А, АЛ.2 ОТ ЗАКОНА ЗА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА _____	46
4. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СЛУЖИТЕЛИТЕ НА ЕМИТЕНТА _____	47
5. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРИТЕЖАВАНИТЕ АКЦИИ НА ЕМИТЕНТА: _____	47
VI. АКЦИОНЕРИ СЪС ЗНАЧИТЕЛНО УЧАСТИЕ. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ (ЗАИНТЕРЕСУВАНИ) ЛИЦА _____	48
1. ДАННИ ЗА АКЦИОНЕРИТЕ, ПРИТЕЖАВАЩИ НАД 5 НА СТО ОТ АКЦИИТЕ С ПРАВО НА ГЛАС _____	48
2. ДАННИ ЗА ЛИЦАТА, КОИТО УПРАЖНЯВАТ КОНТРОЛ ВЪРХУ ДРУЖЕСТВОТО, ПРЯКО ИЛИ НЕПРЯКО _____	48

3. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА _____	48
4. СДЕЛКИ СЪС ЗАИНТЕРЕСУВАНИ ЛИЦА ПО СМИСЪЛА НА ЧЛ.114, АЛ.5 ОТ ЗППЦК _____	50
5. ИНФОРМАЦИЯ, ОПОВЕСТЯВАНА ПО ЧЛ.114Б ОТ ЗППЦК _____	52
5.1. ИНФОРМАЦИЯ ОТ ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ _____	52
5.2. ИНФОРМАЦИЯ ОТ ЛИЦАТА, КОИТО ПРЯКО ИЛИ НЕПРЯКО ПРИТЕЖАВАТ НАЙ-МАЛКО 25 НА СТО ОТ ГЛАСОВЕТЕ В ОБЩОТО СЪБРАНИЕ НА „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ ИЛИ ГО КОНТРОЛИРАТ _____	52
6. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ТОВА ДАЛИ НЯКОЙ ОТ ПОСОЧЕНИТЕ В НАСТОЯЩИЯ РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ ЕКСПЕРТ ИЛИ КОНСУЛТАНТ ИМА ЗНАЧИТЕЛЕН БРОЙ АКЦИИ НА ЕМИТЕНТА ИЛИ НЕГОВИ ДЪЩЕРНИ ДРУЖЕСТВА, ИМА ИКОНОМИЧЕСКИ ИНТЕРЕС В ЕМИТЕНТА И/ИЛИ ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕТО МУ ЗАВИСИ ОТ УСПЕХА НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ, ЗА КОЕТО Е ИЗГОТВЕН НАСТОЯЩИЯТ ДОКУМЕНТ. _____	54
VII. ФУНКЦИОНИРАНЕ НА ДРУЖЕСТВОТО. ОСНОВНИ ПАРТНЬОРИ _____	55
1. Данни за Банка депозитар _____	55
1.1. Данни за банката депозитар _____	55
1.2. Съществени условия на договора за депозитарни услуги: _____	55
2. Данни за Обслужващо дружество _____	57
2.1. Данни за обслужващото дружество _____	57
2.2. Кратка информация относно професионалния опит на обслужващото дружество _____	58
2.3. Съществени условия на договора между “И Ар Джи Капитал –3” АДСИЦ и Сердика Кепитъл Адвайзърс за извършване на дейности като обслужващо дружество _____	58
3. Данни за оценителите на недвижими имоти. _____	62
VIII. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ _____	65
1. Годишни финансови отчети за последните три години, отчет за управлението и одиторски доклади _____	65
2. Финансови отчети за 2006 г. _____	65
3. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, както и решения или искане за прекратяване и обявяване в ликвидация _____	65
4. Дружествена политика по отношение разпределянето на дивидент _____	65
5. Съществени промени във финансовото и търговското състояние на Дружеството настъпили след датата на публикуване на последния междинен счетоводен отчет. _____	65
6. Основания за прекратяване на Дружеството _____	65
IX. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ _____	67
1. Информация за акционерния капитал _____	67
2. Информация от Устава на Дружеството _____	68
3. Придобиване на нови активи _____	72
4. Кратко описание на всеки съществен договор, различен от договорите, сключени по повод обичайната дейност на Дружеството, по който то е страна, за периода от две години преди публикуването на документа _____	72
5. Дружества, в които „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ има (пряко или непряко) дългосрочно участие _____	72
6. Централен ежедневник, който Дружеството използва за публикуване на поканата за свикване на Общо събрание на акционерите _____	72
7. Място и начин, по който може да бъде получена допълнителна информация _____	73
<u>ПРИЛОЖЕНИЯ</u>	

Записването на ценни книжа се извършва само след публикуване на потвърден от КФН проспект (регистрационен документ, документ за предлаганите ценни книжа и резюме на проспекта) и на съобщение за публично предлагане. Нарушаването на това изискване, както и когато съществена информация в проспекта се окаже невярна или в проспекта е укрита съществена информация, дава право на инвеститора в тримесечен срок от установяване на съответното обстоятелство, но не по-късно от една година от придобиването на ценните книжа, да иска придобиването да бъде обявено за недействително, освен ако е бил недобросъвестен.

“И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ уведомява потенциалните инвеститори, че стойността на акциите на дружеството и дохода от тях могат да се понижат. Дружеството не гарантира печалби и съществува риск за инвеститорите да не си възстановят пълния размер на вложените средства. Инвестициите в дружеството не са гарантирани от гаранционен фонд и предишните резултати от дейността му нямат връзка с бъдещите резултати на дружеството. Инвеститорите, проявили интерес към предлаганите акции, могат да получат безплатно копие на регистрационния документ, както и допълнителна информация, лично или на посочен от тях електронен адрес всеки работен ден между 10.00 и 16:00 ч. на следните адреси:

- на адреса на управление на „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ:

1504 София

ул. „Шипка” №3

лице за контакти:

Анна Цанкова-Бонева

тел. (02) 9658 333

Емилия Карадочева

тел. (02) 9489 200

факс: (02) 946 0118

e-mail: ergcapital3@baefinvest.com

- на адреса на управление на инвестиционния посредник „Българо-американска кредитна банка” АД:

1504 София

ул. „Кракра” №16

лица за контакти:

Боян Икономов

тел. (02) 9658 379

bikonomov@baefinvest.com

Венета Илиева

тел. (02) 9658 389

факс: (02) 944 5010

e-mail: vpilieva@baefinvest.com

„И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ предупреждава инвеститорите, че инвестрането в ценни книжа е свързано с определени рискове. Специфичните за дейността на Дружеството рискови фактори са описани подробно в раздел II (Основна информация), т. 6 (Рискови фактори), стр. 17–20 от този документ.

I. ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ, КОНСУЛТАНТИ И ОДИТОРИ НА ДРУЖЕСТВОТО. ОТГОВОРНОСТ ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ

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 упълномощавал прокурист или друг търговски пълномощник.

2. ОСНОВНИ БАНКИ, ИНВЕСТИЦИОННИ ПОСРЕДНИЦИ И ПРАВНИ КОНСУЛТАНТИ . ПРАВНИ КОНСУЛТАНТИ ПО ТАЗИ ЕМИСИЯ

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

Изготвянето на регистрационния документ е възложено на обслужващото дружество и консултант “Сердика Кепитъл Адвайзърс” (Serdica Capital Advisors LLC), дружество съществуващо и регистрирано по закона на Щата Делавейър, 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 регистрационния документ:

Боян Николов Икономов, консултант – за икономическата част

Силвия Кирилова Кирилова, адвокат – правен консултант

С ПОДПИСИТЕ СИ НА ПОСЛЕДНАТА СТРАНИЦА НА ТОЗИ РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ ПОСОЧЕНИТЕ ПО-ГОРЕ ЛИЦА ДЕКЛАРИРАТ, ЧЕ:

(1) ПРИ ИЗГОТВЯНЕТО НА СЪОТВЕТНАТА ЧАСТ ОТ НАСТОЯЩИЯ РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ СА ПОЛОЖИЛИ НЕОБХОДИМАТА ГРИЖА ЗА НЕГОВОТО СЪОТВЕТСТВИЕ СЪС ЗАКОНА

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

II. ОСНОВНА 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. ИНВЕСТИЦИОННИ ЦЕЛИ И ИНВЕСТИЦИОННА ПОЛИТИКА

Основната цел на „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ е да осигури на своите акционери текуща доходност при запазване на покупателната стойност на вложените средства чрез реализиране на капиталова печалба.

За целта Дружеството придоби описаните в т. 4 „ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРИДОБИТИТЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ” по-долу недвижими имоти и възнамерава да придобие други сходни недвижими имоти. Дружеството планира да развие придобитите имоти като имоти с търговско предназначение – търговски центрове, хипермаркети, молове, складове, логистични центрове и т.н., които ще бъдат отдавани под наем. Приходите от наеми ще бъдат използвани за осигуряване на текуща доходност на акционерите. Капиталовата печалба произтича от евентуалното покачване на пазарната цена на имотите собственост на Дружеството. Дружеството планира да продаде притежаваните недвижими имоти в рамките на 6-8 години¹, след което ще разпредели постъпленията от продажбите между акционерите.

Дружеството планира да инвестира свободните си средства в: (а) ценни книжа издадени или гарантирани от българската държава, (б) банкови депозити, (в) ипотечни облигации – до 10% от активите и (г) други активи, ако това е допустимо от действащото законодателство.

2. 1. ОБЩИ ОГРАНИЧЕНИЯ НА ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО

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

Дружеството не може:

- да извършва други търговски сделки извън посочените по-горе и пряко свързаните с тяхното осъществяване, освен ако са позволени по ЗДСИЦ;
- да променя предмета си на дейност;
- да се преобразува в друг вид търговско дружество;
- да предоставя заеми или да обезпечават или гарантират задължения на трети лица;

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

- да получава заеми освен :

(а) като емитент на дългови ценни книжа;

(б) по банкови кредити за придобиване и въвеждане в експлоатация на активите (недвижими имоти) за секюритизация и

(в) по банкови кредити за срок не повече от 12 месеца в размер до 20% от балансовата стойност на активите, които да се използват за изплащане на лихви;

- да придобива дялови участия в други дружества, освен дялово участие в обслужващо дружество в размер до 10% от капитала на Дружеството;

- да инвестира в ценни книжа, търгувани на регулиран пазар, различни от ценни книжа, издадени или гарантирани от българската държава и ипотечни облигации – до 10% от активите на Дружеството;

- да извършва обратно изкупуване на собствени акции по реда на чл.111, ал.(5) от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

2.2. ОГРАНИЧЕНИЯ КЪМ НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ, В КОИТО ИНВЕСТИРА ДРУЖЕСТВОТО

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

3. ПРИДОБИВАНЕ НА НОВИ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ ЗА СЕКЮРИТИЗАЦИЯ

Съгласно устава на Дружеството емитентът може да придобива нови недвижими имоти за секюритизация, в рамките на ограниченията описани в т. 2.2 по-горе.

4. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРИДОБИТИТЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

През месец август 2006 г. Дружеството придоби два имота, съответно в гр. Варна и в гр. Стара Загора, описани подробно в точка 4.3. от този Раздел II по-долу.

На 25.04.2007г. Дружеството придоби имота в гр. София, Околовръстен път, описан подробно в точка 4.3. от този Раздел II по-долу.

На 11.01.2007г. Дружеството сключи предварителен договор за покупка на имот в гр. София, кв. Малашевци, описан подробно в точка 4.3. от този Раздел II по-долу. Дружеството предвижда до края на м.юни 2007г. да сключи окончателен договор за придобиването на този имот.

На 16.04.2007г. Дружеството сключи предварителен договор за покупка на имот в гр. Бургас, описан подробно в точка 4.3. от този Раздел II по-долу. До края на м.май 2007г. Дружеството ще придобие недвижимия имот с нотариален акт.

По-долу в този документ тези имоти са наречени Проект „Явор” за имота в гр. Варна, Проект „Загора” за имота в гр. Стара Загора, Проект „Герена” за имота в гр.София, кв.Малашевци, Проект „Бургас ритейл” за имота в гр. Бургас и Проект „София ринг” за имота в гр.София, Околовръстен път.

4.1. ВИД НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ

Петте недвижими имота, описани подробно в точка 4.3. от този Раздел II по-долу, са с първокласно местоположение и с променено предназначение, което позволява реконструкция и/или изграждане на търговски имоти от типа „търговски център/мол”, „хипермаркет”, „търговски парк”

или „логистичен център”. Делът на тези имоти в общо придобитите недвижими имоти за секюритизация е 100%.

4.2. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ

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

И петте имота са с първокласно местоположение позволяващо изграждане на имоти с търговско предназначение. Разположени са на централни пътни артерии – бул. „Сливница” в гр.Варна, бул „Св. Патриарх Евтимий” в гр. Стара Загора, бул. „Тодор Александров” в гр. Бургас и бул. „Владимир Вазов” и „Околовръстен път” в гр. София и имат изключителна комуникативност и видимост.

4.3. ОПИСАНИЕ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ

Проект „Явор”

Имотът - земя и сгради - представлява обособена част от мебелен завод „Явор”, гр. Варна. Земята съставлява УПИ I₆₅, от кв. 14, на 26-ти микрорайон по плана на град Варна с площ от 14 483 м². Имотът е застроен с девет сгради с обща площ 15 815 м², най-голямата от които е двуетажна, построена през 1989 г. и е с площ 13 383 м².

Коефициентът за интензивност на застрояване на УПИ I₆₅ е 3.5, което позволява изграждане на сгради с обща разгърнатата застроена площ до 50 690.5 м², съгласно влезлия в сила ПУП.

Дружеството планира да реконструира и разшири основната сграда, като я превърне в мол с площ от минимум 8 727 м². Вероятно останалите сгради ще бъдат разрушени.

Имотът е придобит от Дружеството както следва: на 16 август 2006г. е придобит урегулирания поземлен имот, а на 22 август 2006г. – сградите.

Проект „Загора”

Имотът - земя и сгради - представлява самостоятелна промишлена площадка, където е функционирала фабрика за преработка и консервиране на селскостопанска продукция. Земята съставлява УПИ VII₅₄₁₂, кв. 13 – Индустриален по плана на гр. Стара Загора с площ от 48 144 м². Имотът е застроен с десет сгради с обща площ 10 283 м², построени основно през 60-те години на миналия век.

Имотът е придобит от Дружеството както следва: на 15 август 2006г. е придобит урегулирания поземлен имот, а на 21 август 2006г. – сградите.

Дружеството подготви имота за строителство и раздели урегулирания поземлен имот на два самостоятелни урегулирани поземлени имота с приблизително равна площ.

Придобитият от Дружеството имот беше разделен на два самостоятелни урегулирани поземлени имота. Дружеството продаде единия новообразуван УПИ на ПВН София ЕООД, фирма 100%

собственост на австрийското дружество Фриц Шьомер, опериращо австрийската верига хипермаркети от типа „Направи си сам” Баумакс. ПВН София ЕООД се ангажира да изгради в придобития от него имот и да оперира хипермаркет от типа „Направи си сам” под марката „Баумакс”. На другия новообразуван УПИ Дружеството планира да изгради търговски център с приблизителна полезна площ от 10 000 м².

Проект „Герена”

На 11.01.2007г. Дружеството сключи предварителен договор за покупка на имоти – земя, представляваща площадка на приватизирано държавно автомобилно предприятие, находяща се в гр.София, кв.Малашевци, в кв.„Васил Левски-1ва част” по плана на гр.София, с административен адрес: гр.София, ул. Витиня №1, а именно:

- (а) имот с площ от 19 212 кв.м. с планоснимачен No.10, който съгласно скица-проект за отстраняване на негълноти и грешки, издадена от ГИС-София ЕООД на 27.10.2006г., е с проектен номер 1216;
- (б) имот с площ от около 1100 кв.м. без планоснимачен номер, при граници: имот No.10, имот No.1059 и имот No.1069;
- (в) имот с площ от 1313 кв.м. с проекто-планоснимачен номер 1217.

За горепосочените поземлени имоти предстои погълване на кадастъра и издаване на скица. Към датата на сключване на предварителния договор, част от имотите са застроени със сгради, построени основно през 60-те и 70-те години на миналия век, като същите са видимо неизползваеми и в голямата си част представляват останки и строителни отпадъци, които подлежат на премахане. Към датата на този документ сградите за премахнати и строителните отпадъци са изчистени. Дружеството е сключило с „Бългериън-американ пропърти мениджмънт” ЕООД предварителен договор за покупката на гореописаните имоти, при условие, че „Бългериън-американ пропърти мениджмънт” ЕООД придобие гореописаните имоти от настоящия им собственик и при условие, че осигури за своя сметка заличаването на всички тежести и права на трети лица върху имотите. След като бъдат изпълнени тези условия Дружеството ще придобие собствеността върху: (1) всички имоти, описани в точки (а), (б) и (в) по-горе или (2) върху имота описан в точка (а), заедно с един от двата имота описани в точки (б) и (в) или (3) само върху имота описан в точка (а). Съответно общата площ на придобитите имотите по Проект Герена ще бъде между 19 212 и 21 625 м² в зависимост от това коя от предходните три опции бъде изпълнена. Дружеството очаква да придобие имотите до края на месец юни 2007г.

Върху тези имоти Дружеството планира да изгради търговски център с площ от минимум 10 000 м².

Проект „Бургас ритейл”

На 16.04.2007г. Дружеството сключи предварителен договор за покупка на недвижим имот находящ се в гр. Бургас, представляващ УПИ LI-265 в квартал 32 по плана на Промислена зона – Север гр. Бургас, с площ от 22 382 м². Имотът е застроен с три сгради, застроени на общо 706 м². Имотът се намира между бул. „Тодор Александров” и Западен вход на пристанище Бургас.

Дружеството ще сключи окончателен договор и ще придобие имота до края на месец май 2007г.

Върху този имот Дружеството планира да изгради търговски център с площ от минимум 10 000 м².

Проект „София ринг”

На 25.04.2007г. Дружеството придобил два съседни УПИ – УПИ I-285065 с площ от 37 543 м² и УПИ II-285070 с площ от 93 741 м², като и двата имота се намират в землището на Челопечене, Столична община, район Кремиковци, с обща площ на двата имота от 131 284 м² и с приблизително 400 м. лице на Околовръстен път.

Дружеството планира да окрупни имота до имот с площ 140 000 м². Дружеството планира да задържи около 100 000 м² и да изгради на тази площ търговски парк/логистичен център със застроена площ от минимум 40 000 м². Дружеството планира да отдели разликата в отделен УПИ, който да продаде в рамките на 18 месеца.

4.4. ИЗВЪРШЕНИ СТРОЕЖИ, РЕМОНТИ И ПОДОБРЕНИЯ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ

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

Приключени строежи, ремонти и подобрения:

- Изграждане на улица по източната страна на урегулирания поземлен имот.
- Подготовка на парцела за строителство, в т.ч. разчистване на стари постройки и съществуващи сгради;

Строежи, ремонти и подобрения в процес на извършване:

- Строителство на ново кръстовище;
- Поставяне на три нови светофарни уредби;
- Изграждане на канализационна връзка ф500 и водопроводна ф160 минаващи през , бул. Св. Патриарх Евтимий;
- Изграждане на външно електрозахранване за имота.

4.5. ОТДАДЕНИ ПОД НАЕМ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

Към датата на настоящия документ Дружеството няма отдадени под наем недвижими имоти. Дружеството е в преговори с потенциални наематели за Проект „Явор”, Проект „Загора” и Проект „Герена”. Дружеството планира да сключи договори с ключови наематели (“anchor tenants”) за основната част от площите, които ще се изградят в гр. Бургас, гр.Варна, гр.Стара Загора и гр.София преди да започне тяхното изграждане.

4.6. ЗАСТРАХОВКА НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ

Сградите в придобитите имоти в гр. Варна и гр. Стара Загора са застраховани при ЕЙ АЙ ДЖИ БЪЛГАРИЯ ЗПД ЕАД. По-долу е представена информация за съществените условия по съответните застрахователни договори.

Проект Явор

Имуществена застраховка

Застраховано имущество : сгради, находящи се в гр.Варна, ул. Орех №2.

Застраховател: ЕЙ АЙ ДЖИ БЪЛГАРИЯ ЗПД ЕАД
ул. “Искър” № 4, София

Застрахователна сума: 2 000 000 евро

Срок:	14.08.06 – 13.08.07
Бенефициент:	„И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ.
Покрити рискове:	покритие срещу всяка внезапна и непредвидена случайна физическа загуба или щета, с изключение на физическа загуба или щета в следствие на радиокативно замърсяване, война, враждебни действия, тероризъм, конфискация или удари причинени от самолети или други въздушни средства.

Проект Загора

Не е сключвана имуществена застраховка за сградите, находящи се в гр.Стара Загора, бул. Св. Патриарх Евтимий №50, с оглед на това, че Дружеството е в процес на подготовка на имота за строителство.

Проект Явор и Проект Загора

Обща гражданска отговорност

Застраховател:	ЕЙ АЙ ДЖИ БЪЛГАРИЯ ЗПД ЕАД ул. „Искър” № 4, София
Лимит на отговорност:	В годишен агрегат 500 000 евро
Срок:	14.08.06 – 13.08.07
Притежател на полицата:	„И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ.
Застрахователно покритие:	“ОБЩА ГРАЖДАНСКА ОТГОВОРНОСТ” – включваща покритие срещу всяко случайно и инцидентно събитие, довело до персонални вреди, имуществени щети и т.н. на трети лица във връзка със застрахованите обекти.

4.7. ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ

Във връзка с изискванията на чл. 20 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ), Дружеството възложи изготвянето на последващи оценки на недвижимите имоти във Варна и Стара Загора на „ПеПе Груп” ООД с Договор за оценителски услуги от 27.12.2006г. Оценките на недвижимите имоти са изготвени от инж. Биянка Пандева, лицензиран оценител, лиценз на АП #3338/1994 за оценка на недвижими имоти.

Проект Явор

Дата, на която е извършен огледа на недвижимия имот	09 януари 2007г.
Необходими за целите на оценката данни	Квадратура: земя - 14 483 м ² , сгради - 15 815 м ² Местоположение – до основни пътни артерии на град Варна (бул. „Сливница” и бул. „Академик Анд-

	рей Сахаров”) Години на построяване и въвеждане в експлоатация на сградите – основно втората половина на 80-те години на миналия век. Правни документи – нотариални актове, скица на парцела, и т.н.. Сравними продажби на парцели в гр. Варна и наемни цени на сравними недвижими имоти
Дата, на която е извършена оценката	10 януари 2007г.
Методи, използвани за оценка на недвижимите имоти	Метод на вещната стойност Метод на приходната стойност
Оценка по метода на вещната стойност	3 212 280 лв.
Оценка по метода на приходната стойност	6 704 040 лв.
Оценка на справедливата пазарна стойност на недвижимия имот	5 660 010 лв. при съотношение между метода на вещната стойност и метода на приходната стойност от 30%/70%
Стойност на недвижимия имот по счетоводен баланс към 31.12.2006г.	Отчетна стойност: 5 482 хил. лв. (включва местните данъци и такси, платени при придобиването на имота) Балансова стойност: 5 482 хил. лв.

Към датата на изготвяне на този документ няма публикувани оферти продава или купува за сходни по вид и местоположение недвижими имоти на страниците на специализираните издания. Съответно не може да бъде представена сравнителна статистическа информация за пазарните цени на подобни (аналогични) недвижими имоти.

Проект Загора

Дата, на която е извършен огледа на недвижимия имот	08 януари 2007г.
Необходими за целите на оценката данни	Квадратура: земя - 48 144 м ² , сгради – 10 283 м ² Местоположение – до основна пътна артерия на град Стара Загора (бул. „Св. Патриарх Евтимий”) Години на построяване и въвеждане в експлоатация на сградите – основно 60-те години на миналия век. Правни документи – нотариални актове, скица на парцела, и т.н.. Сравними продажби на парцели в гр. Стара Загора
Дата, на която е извършена оценката	10 януари 2007г.
Методи използвани за оценка на недвижимите имоти	Метод на вещната стойност Метод на ликвидационната стойност
Оценка по метода на вещната стойност	11 363 750 лв.
Оценка по метода на ликвидационната стойност	8 524 780 лв.
Оценка на справедливата пазарна стойност на недвижимия имот	9 944 270 лв. при съотношение между метода на вещната стойност и метода на ликвидационната

Стойност на недвижимия имот по счетоводен баланс към 31.12.2006г. стойност от 50%/50%
Отчетна стойност: 7 062 хил. лв. (включва местните данъци и такси платени при придобиването на имота)
Балансова стойност: 7 062 хил. лв.

Към датата на изготвяне на този документ няма публикувани оферти продава или купува за сходни по вид и местоположение недвижими имоти на страниците на специализираните издания. Съответно не може да бъде представена сравнителна статистическа информация за пазарните цени на подобни (аналогични) недвижими имоти.

Забележка:

Към датата на изготвяне на настоящия документ част от имота е продаден, виж т. 4.10 по-долу.

Във връзка с чл. 19 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ), Дружеството възложи изготвянето на оценка на недвижимите имоти на Проект София ринг на „ПеПе Груп” ООД с Договор за оценителски услуги от 10.04.2007г

Проект София ринг

Дата, на която е извършен огледа на недвижимия имот 12 април 2007г.

Необходими за целите на оценката данни Квадратура: земя – 37 543 м² плюс 93 741 м²
Местоположение – Околовръстен път, гр. София, до разклона с Ботевградско шосе; лице на Околовръстен път – приблизително 400 м.
Правни документи – нотариални актове, скица на парцела, и т.н..
Сравними продажби на парцели в гр. София, Околовръстен път.

Дата, на която е извършена оценката 16 април 2007г.

Методи, използвани за оценка на недвижимите имоти Метод на сравнимите продажби
Метод на остатъчната стойност

Оценка по метода на сравнимите продажби 14 428 110 лв.

Оценка по метода на остатъчната стойност 14 055 650 лв.

Оценка на справедливата пазарна стойност на недвижимия имот 14 316 370 лв. при съотношение между метода на сравнимите продажби и метода на остатъчната стойност от 70%/30%

Стойност на недвижимия имот по счетоводен баланс към 31.12.2006г. Не приложимо тъй като имотите са придобити на 25.04.2007г.

Към датата на изготвяне на този документ Дружеството не разполага с информация за публикувани оферти продава или купува за сходни по вид и местоположение недвижими имоти на страниците на специализираните издания. Съответно не може да бъде представена сравнителна статистическа информация за пазарните цени на подобни (аналогични) недвижими имоти.

Проект Бургас ритейл

Дата, на която е извършен огледа на недви- 26 април 2007г.

жимния имот

Необходими за целите на оценката данни	Квадратура: земя – 22 382 м ² , лице 130 м. Местоположение – Между бул. Тодор Александров и зап.вход на Пристанище Бургас, гр. Бургас. Градоустройствени показатели: плътност на застрояване -до 80%; кинт 2.5. Правни документи – нотариални актове, скица на парцела, и т.н.. Сравними продажби на парцели в района.
Дата, на която е извършена оценката	2 май 2007г.
Методи, използвани за оценка на недвижимите имоти	Метод на сравнителната стойност Метод на Негели
Оценка по метода на сравнителната стойност	6 445 925 лв.
Оценка по метода на Негели	6 909 323 лв.
Оценка на справедливата пазарна стойност на недвижимия имот	6 415 452 лв. (или 3 280 000 евро)
Стойност на недвижимия имот по счетоводен баланс към 31.12.2006г.	Не приложимо тъй като имотите ще бъдат придобити до края на месец май 2007г..

Към датата на изготвяне на този документ Дружеството не разполага с информация за публикувани оферти продава или купува за сходни по вид и местоположение недвижими имоти на страниците на специализираните издания. Съответно не може да бъде представена сравнителна статистическа информация за пазарните цени на подобни (аналогични) недвижими имоти.

Проект Герена

Преди да придобие окончателно имотите по Проект Герена Дружеството ще възложи изготвянето на оценка на лицензиран оценител. Дружеството не очаква цената на придобиване да е значително по-висока от направената оценка.

4.8. ЦЕНА НА ПРИДОБИВАНЕ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ

Имотът за Проект Явор е придобит от Дружеството с нотариални актове за покупко-продажба No.162, т.V, рег. № 12086, дело 847 от 16.08.2006г. (за УПИ) и нотариален акт No.198, т. V, рег. № 12644, дело 878 от 22.08.2006г (за сградите), и двата на нотариус No.194 на НК, срещу продажна цена общо за УПИ и сгради, в размер на 2 743 000 (два милиона седемстотин четиридест и три хиляди) евро, без включен ДДС.

Имотът за Проект Загора е придобит от Дружеството с нотариални актове за покупко-продажба ном. 161, том I, рег.1860, дело 121 от 15.08.2006г. (за УПИ)) и нотариален акт No163, т. I, рег. № 1883, дело 123 от 21.08.2006г (за сградите), и двата на нотариус No.087 на НК, срещу продажна цена общо за УПИ и сграда, в размер на 3 325 000 (три милиона триста двадесет и пет хиляди) евро, без включен ДДС.

Имотите за Проект София ринг са придобити от Дружеството с нотариален акт за покупко-продажба No.55, т.II, рег. № 1284, дело 255 от 25.04.2007г. на нотариус No.344 на НК, срещу про-

дажна цена общо за двете УПИ в размер на 7 150 000 (седем милиона сто и петдесет хиляди) евро, без включен ДДС

4.9. ДЯЛ НА НЕПЛАТЕНИТЕ НАЕМИ ОБЩО ОТ ВСИЧКИ ОТДАДЕНИ ПОД НАЕМ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

Виж т. 4.5.

4.10. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРОДАЖБА ИЛИ ПОКУПКА НА НОВ АКТИВ НА СТОЙНОСТ, НАДВИШАВАЩА С 5% СТОЙНОСТТА НА СЕКЮРИТИЗИРАНИТЕ АКТИВИ, ИЗВЪРШЕНА СЛЕД ДАТАТА НА ПОСЛЕДНИЯ МЕЖДИНЕН ОТЧЕТ.

На 19.02.2007г. Дружеството продаде обособен УПИ от имота на Проект Загора с площ 25 327м² на ПВН София ЕООД, фирма 100% собственост на австрийската верига хипермаркети от типа „Направи си сам” Баумакс за продажна цена в размер на 3 260 000 (три милиона двеста и шестдесет хиляди) евро, без включен ДДС. Дружеството получи 3 000 000 евро от цената на 26.02.2007г. и очаква да получи остатъка след приключване на строежите, ремонтите и подобренията, описани в т. 4.4. от този Раздел II по-горе до края на месец май 2007г.

Прогнозната балансова стойност на продадения обособен УПИ, която отразява цената на придобиване плюс разходите във връзка със строежите, ремонтите и подобренията описани в т. 4.4. от този Раздел II по-горе е 4 319 хиляди лева. На база на тази стойност Дружеството очаква да реализира печалба от продажбата в размер на приблизително 2 милиона лева..

Ако Дружеството придобие имотите по Проект Герена, което съгласно условията на предварителния договор от 11.01.2007г. ще стане само при условие, че са заличени всички тежести и права на трети лица върху имотите, то Дружеството ще трябва да заплати цена между 2.7 и 3.0 милиона евро. Размерът на окончателната цена се определя в зависимост от това, дали Дружеството ще придобие само имота, описан в този Раздел II, точка 4.3.(а) или имота, описан в този Раздел II, точка 4.3.(а), задено с един от имотите по т.4.3. (б) и (в) или всички имоти, описани в този Раздел II, т.4.3.(а), (б) и (в), както и от датата, на която ще бъде сключен окончателния договор (нотариален акт) за придобиването на имотите.

На 25.04.2007г., Дружеството придобии имотите по Проект София ринг по цена на придобиване в размер на 7 150 000 (седем милиона сто и петдесет хиляди) евро, без включен ДДС.

Съгласно условията на предварителния договор за покупко-продажба на имота по Проект Бургас ритейл, Дружеството ще придобие имота по цена в размер на 2 797 750 (два милиона седемстотин деветдесет и седем хиляди и седемстотин и петдесет) евро, без включен ДДС. Дружеството ще придобие имота до края на месец май 2007г. Към момента на изготвяне на настоящия документ Дружеството не е извършвало плащания във връзка с предварителния договор..

5. ИЗТОЧНИЦИ НА ФИНАНСИРАНЕ

Дружеството финансира придобиването на имота на Проект Загора (виж. т .4.3. на този Раздел II) със средства от капитала, набран при учредяването. С цел да запази гъвкавост, за да придобива други имоти Дружеството използва разсрочено плащане към продавача за Проект Явор. Дружеството планира да заплати имота със средствата от първоначалното увеличение на капитала. Дружеството планира да финансира придобиването на имота на Проект Бургас ритейл със средства от капитала, набран при учредяването, а имотите по Проект Герена - със средства от първоначалното увеличение на капитала.

Дружеството получи и използва банкови кредити в размер на 6.5 милиона евро за придобиване на имотите по Проект София ринг. От тази сума 1.5 милиона евро са използвани за финансиране на ДДС във връзка с придобиването на имотите и ще се погасят след възстановяването на съответния ДДС кредит. Остатъкът от 5 милиона евро са използвани за частично финансиране на имотите и ще се погасят в рамките на две години чрез продажба на част от земята, от оперативния паричен поток на дружеството или от рефинансиране с по-дългосрочен кредит.

Банковите кредити са с плаващи лихвени проценти обвързани с тримесечния Euribor и са обезпечени с ипотека върху имотите по Проект София ринг , залог на вземания по ДДС кредит и вземанията по банковите сметки на Дружеството, открити при РайфайзенБанк (България) ЕАД, по които ще постъпят средствата от възстановения данъчен кредит, както и ипотека върху имотите по Проект Загора, която ще бъде заличена след като Дружеството представи удостоверение за тежестта, от което е видно, че имотите по Проект София ринг са ипотекирани в полза на кредитиращата банка.

Максималният размер на външното финансиране като съотношение към размера на собствения капитал ще бъде 5 към 1.

6. 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 ПО-ДОЛУ ИНФОРМАЦИЯ, ЗАЕДНО С ИНФОРМАЦИЯТА ЗА РИСКОВИТЕ ФАКТОРИ, СЪДЪРЖАЩА СЕ В ДОКУМЕНТА ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА, КАКТО И ЦЯЛАТА ИНФОРМАЦИЯ В ПРОСПЕКТА.

В ДОПЪЛНЕНИЕ ДЪРЖИМ ДА ПОСОЧИМ, ЧЕ ИЗКАЗАНИТЕ ТВЪРДЕНИЯ, КАКТО И ЦЯЛАТА ИНФОРМАЦИЯ В ПРОСПЕКТА ОТНОСНО ОЧАКВАНИТЕ РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА, ПАЗАРНИ УСЛОВИЯ, ДЕМОГРАФСКИ ДАННИ И ДОХОДНОСТ СЕ ОТНАСЯТ ДО БЪДЕЩИ НЕСИГУРНИ СЪБИТИЯ. ФАКТИТЕ И ОБСТОЯТЕЛСТВАТА, СВЪРЗАНИ С ПОДОБНИ СЪБИТИЯ МОГАТ И ДА НЕ СЕ СЪСТОЯТ. ТВЪРДЕНИЯТА, СВЪРЗАНИ С БЪДЕЩИ НЕСИГУРНИ СЪБИТИЯ МОГАТ ДА БЪДАТ РАЗПОЗНАТИ ПО ИЗПОЛЗВАНИТЕ В ТЯХ ДУМИ И ИЗРАЗИ КАТО "ВЯРВА", "ОЧАКВА", "МОЖЕ", "ЩЕ", "ПРИБЛИЗИТЕЛНО", "ВЪЗНАМЕРЯВА", "ПЛАНИРА", "ПРО ФОРМА", "ОЦЕНЯВА" ИЛИ "ПРЕДВИЖДА" И ДРУГИ ПОДОБНИ. ТВЪРДЕНИЯТА, ОТНАСЯЩИ СЕ ДО БЪДЕЩЕТО СЪДЪРЖАТ РИСКОВЕ И НЕСИГУРНОСТ И СЪОТВЕТНО НЯМА ГАРАНЦИЯ, ЧЕ ИЗКАЗАНИТЕ ФАКТИ И/ИЛИ ОБСТОЯТЕЛСТВА НЕПРЕМЕННО ЩЕ НАСТЪПЯТ. ПОДОБНИ ТВЪРДЕНИЯ ПО НЕОБХОДИМОСТ ЗАВИСЯТ ОТ ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ, ДАННИ ИЛИ МЕТОДИ, КОИТО МОГАТ ДА СА НЕТОЧНИ ИЛИ НЕПРАВИЛНИ И ЗАТОВА ДРУЖЕСТВОТО МОЖЕ ДА НЕ Е В СЪСТОЯНИЕ ДА РЕАЛИЗИРА РЕЗУЛТАТИТЕ, КОИТО ОЧАКВА. ДЕЙСТВИТЕЛНИТЕ БЪДЕЩИ РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО МОГАТ ДА СЕ РАЗЛИЧАВАТ СЪЩЕСТВЕНО ОТ ПРОГНОЗНИТЕ РЕЗУЛТАТИ И ОЧАКВАНИЯ ПОРАДИ МНОЖЕСТВО ФАКТОРИ, ВКЛЮЧИТЕЛНО ПОСОЧЕНИТЕ ПО-ДОЛУ РИСКОВИ ФАКТОРИ.

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

6.1. СПЕЦИФИЧНИ РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО

„И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ ПРИДОБИ ИМОТИТЕ ОПИСАНИ В РАЗДЕЛ II, Т. 4.3. ОТ ТОЗИ ДОКУМЕНТ, С ИЗКЛЮЧЕНИЕ НА ИМОТИТЕ ПО ПРОЕКТ "ТЕРЕНА" И ПРОЕКТ "БУРГАС РИТЕЙЛ", КОИТО ДРУЖЕСТВОТО НЕ Е ПРИДОБИЛО КЪМ ДАТАТА НА ТОЗИ ДОКУМЕНТ, НО ИМА СКЛЮЧЕНИ ПРЕДВАРИТЕЛНИ ДОГОВОРИ ЗА ПОКУПКАТА ИМ. ДРУЖЕСТВОТО ПЛАНИРА ДА ИЗГРАДИ НА ТЯХНО МЯСТО ТЪРГОВСКИ ПЛОЩИ, КОИТО ДА ОТДАВА ПО НАЕМ.

ДРУЖЕСТВОТО ВЪЗНАМЕРЯВА ДА ФИНАНСИРА ИЗГРАЖДАНЕТО НА ТЪРГОВСКИТЕ ПЛОЩИ СЪС ЗАЕМНИ СРЕДСТВА.

ДРУЖЕСТВОТО ПЛАНИРА ДА ПРОДАДЕ ПРИТЕЖАВАНИТЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ-ТЪРГОВСКИ ПЛОЩИ КЪМ КРАЯ НА СРОКА НА СЪЩЕСТВУВАНЕ, С ПОСТЪПЛЕНИЯТА ОТ КОЕТО ЩЕ ИЗПЛАТИ ЗАДЪЛЖЕНИЯТА СИ, А ОСТАТЪКЪТ ЩЕ РАЗПРЕДЕЛИ НА АКЦИОНЕРИТЕ.

ВЪВ ВРЪЗКА С ТОВА ДРУЖЕСТВОТО Е ИЗЛОЖЕНО НА СЛЕДНИТЕ РИСКОВЕ, СПЕЦИФИЧНИ ЗА НЕГОВАТА ДЕЙНОСТ:

А) НАРАСТВАНЕ НА РАЗХОДИТЕ ЗА РЕКОНСТРУКЦИЯ И СТРОИТЕЛСТВО НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ, КОИТО ДРУЖЕСТВОТО ПЛАНИРА ДА ИЗГРАДИ И УВЕЛИЧАВАНЕ НА СРОКА ЗА ИЗГРАЖДАНЕТО НА ТЕЗИ ИМОТИ. В ПЪРВИЯ СЛУЧАЙ ДРУЖЕСТВОТО МОЖЕ ДА СЕ НУЖДАЕ ОТ ПОВЕЧЕ ОТ ПЛАНИРАНИТЕ СРЕДСТВА, А ВЪВ ВТОРИЯ ДА ЗАПОЧНЕ ДА ПОЛУЧАВА ПЛАНИРАНИТЕ ПРИХОДИ ПО-КЪСНО. И ДВАТА СЛУЧАЯ МОГАТ ДА ИМАТ НЕБЛАГОПРИЯТЕН ЕФЕКТ ВЪРХУ ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО, РЕЗУЛТАТИТЕ ОТ НЕГОВИТЕ ОПЕРАЦИИ И ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ.

Б) НИСКА ЗАЕТОСТ НА ИНВЕСТИЦИОННИТЕ ИМОТИ И/ИЛИ НАМАЛЕНИЕ НА РАВНИЩЕТО НА НАЕМИТЕ. В РЕЗУЛТАТ НА ТЕЗИ ФАКТОРИ ПРИХОДИТЕ ОТ НАЕМИ НА ДРУЖЕСТВОТО ЩЕ БЪДАТ ПО-НИСКИ ОТ ОЧАКВАНОТО И РЕЗУЛТАТИТЕ ОТ НЕГОВИТЕ ОПЕРАЦИИ И ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ ЩЕ БЪДАТ НЕБЛАГОПРИЯТНО ПОВЛИЯНИ. ПРИ ЕСКЪТРЕМНИ СЛУЧАЙ ДРУЖЕСТВОТО МОЖЕ ДА НЕ БЪДЕ В СЪСТОЯНИЕ ДА ПОКРИВА ДЪЛЖИМИТЕ ПЛАЩАНИЯ ПО ПОЛЗВАНОТО ЗАЕМНО ФИНАНСИРАНЕ, КОЕТО МОЖЕ ДА ПОВИШИ РАЗХОДИТЕ ЗА ЛИХВИ И/ИЛИ ДА ДОВЕДЕ ДО НЕОБХОДИМОСТТА ДРУЖЕСТВОТО ДА ПРОДАДЕ ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ ПО-РАНО ОТ ПЛАНИРАНОТО НА ПО-НИСКИ ОТ ОЧАКВАНИТЕ ЦЕНИ.

В) ЗАВИСИМОСТ ОТ ПЛАТЕЖОСПОСОБНОСТТА НА НАЕМАТЕЛИТЕ. ПРЕОБЛАДАВАЩАТА ЧАСТ ОТ ПРИХОДИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО ЩЕ СЕ ФОРМИРА ОТ ПОЛУЧЕНИ НАЕМИ ОТ ОТДАВАНЕ НА ИМОТИТЕ В НЕГОВИЯ ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОРТФЕЙЛ. НЕВЪЗМОЖНОСТТА НА НАЕМАТЕЛИТЕ ДА ЗАПЛАЩАТ РЕДОВНО МЕСЕЧНИТЕ СИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ БИ ИМАЛО ДВОЕН НЕГАТИВЕН ЕФЕКТ ВЪРХУ РЕЗУЛТАТИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО – НАМАЛЯВАТ ПРИХОДИТЕ ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ, А В СЪЩОТО ВРЕМЕ СПАДА ОБЩАТА ЗАЕТОСТ НА ИНВЕСТИЦИОННИТЕ ИМОТИ. ОСВЕН ТОВА, ПРИ ОСВОБОЖДАВАНЕ НА ПОМЕЩЕНИЕ ПРЕДСРОЧНО ОБИКНОВЕНО СЕ НАЛАГА ИЗВЪРШВАНЕ НА ДОПЪЛНИТЕЛНИ РАЗХОДИ ПО ОСВЕЖАВАНЕ И ПОДОБРЯВАНЕ НА ПОМЕЩЕНИЯТА С ОГЛЕД НА ПРИВЛИЧАНЕ НА НОВИ НАЕМАТЕЛИ.

Г) НАМАЛЕНИЕ НА ПАЗАРНИТЕ ЦЕНИ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ. ТОЗИ РИСК Е ОСОБЕНО СЪЩЕСТВЕН КЪМ КРАЯ НА СРОКА НА СЪЩЕСТВУВАНЕ НА ДРУЖЕСТВОТО КОГАТО ТО ПЛАНИРА ДА РЕАЛИЗИРА ПРИТЕЖАВАНИТЕ ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ. ТОЙ БИ ДОВЕЛ ДО ТОВА ДРУЖЕСТВОТО ДА РЕАЛИЗИРА ЗНАЧИТЕЛНО ПО-МАЛКО ПРИХОДИ ПРИ ПРОДАЖБАТА НА ИНВЕСТИЦИОННИТЕ ИМОТИ, КОЕТО ЩЕ ИМА ЗНАЧИТЕЛЕН НЕБЛАГОПРИЯТЕН ЕФЕКТ ВЪРХУ РЕЗУЛТАТИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО ЗА ПОСЛЕДНИТЕ ГОДИНИ ОТ СРОКА МУ НА СЪЩЕСТВУВАНЕ.

Д) ИНВЕСТИРАНЕТО В НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СЕ ХАРАКТЕРИЗИРА С ОТНОСИТЕЛНО НИСКА ЛИКВИДНОСТ, ПОРОДЕНА ОТ ГОЛЯМАТА ТРУДНОСТ ПРИ ПАЗАРНОТО РЕАЛИЗИРАНЕ НА АКТИВИТЕ НА ИЗГОДНА ЗА ДРУЖЕСТВОТО ЦЕНА И ОТ ДЪЛГИТЕ СРОКОВЕ ПО ОСЪЩЕСТВЯВАНЕ НА ПРЕХВЪРЛЯНЕТО. АКО ПО НЯКАКВА ИЗВЪНРЕДНА ПРИЧИНА В ПРОЦЕСА НА ИЗВЪРШВАНЕ НА ДЕЙНОСТ НА ДРУЖЕСТВОТО ПРЕЗ СРОКА НА НЕГОВОТО СЪЩЕСТВУВАНЕ СЕ НАЛОЖИ ДА ПРОДАВА БЪРЗО ИМОТИ, НЯМА ГАРАНЦИЯ, ЧЕ ТЕ ЩЕ БЪДАТ ПРОДАДЕНИ НА СПРАВЕДЛИВИ ПАЗАРНИ ЦЕНИ. ПРОДАЖБАТА НА ПО-НИСКА ЦЕНА БИ СЕ ОТРАЗИЛА НЕГАТИВНО НА РЕЗУЛТАТИТЕ И ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО.

Е) НАРАСТВАНЕ НА РАЗХОДИТЕ ЗА ПОДРЪЖКА НА ИНВЕСТИЦИОННИТЕ ИМОТИ. ПРЕЗ СРОКА, В КОЙТО ДРУЖЕСТВОТО ПЛАНИРА ДА ОТДАВА ПОД НАЕМ ИНВЕСТИ-

ЦИОННИТЕ ИМОТИ НАРАСТВАНЕТО НА РАЗХОДИТЕ ЗА ПОДДРЪЖКА НА ИМОТИТЕ ЩЕ ИМА НЕБЛАГОПРИЯТЕН ЕФЕКТ ВЪРХУ РЕЗУЛТАТИТЕ ОТ ОПЕРАЦИИТЕ И ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО.

Ж) НЕВЪЗМОЖНОСТ ДА БЪДЕ ПРИВЛЕЧЕНО ЗАЕМНО ФИНАНСИРАНЕ И/ИЛИ НАРАСТВАНЕ НА ЦЕНАТА НА ЗАЕМНОТО ФИНАНСИРАНЕ. АКО ДРУЖЕСТВОТО НЕ Е В СЪСТОЯНИЕ ДА ОСИГУРИ ЗАЕМНО ФИНАНСИРАНЕ ЗА ИЗГРАЖДАНЕТО НА ПЛАНИРАНИТЕ ТЪРГОВСКИ ПЛОЩИ МОЖЕ ДА СЕ НАЛОЖИ ДА ПРИВЛЕЧЕ ДОПЪЛНИТЕЛЕН АКЦИОНЕРЕН КАПИТАЛ ИЛИ ДА НЕ РЕАЛИЗИРА НЯКОЙ ОТ ПРОЕКТИТЕ. ТОВА ЩЕ СЕ ОТРАЗИ НЕБЛАГОПРИЯТНО НА РЕЗУЛТАТИТЕ ОТ ОПЕРАЦИИТЕ И ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО И ЩЕ ДОВЕДЕ ДО ТОВА ДРУЖЕСТВОТО ДА БЪДЕ СВРЪХКАПИТАЛИЗИРАНО. ДОКОЛКОТО ДРУЖЕСТВОТО ПЛАНИРА ДА ИЗПОЛВА ЗАЕМНО ФИНАНСИРАНЕ С ФИСКИРАНИ ЛИХВИ, РИСКЪТ ОТ НАРАСТВАНЕ НА ЦЕНАТА НА ЗАЕМНОТО ФИНАНСИРАНЕ Е СЪЩЕСТВЕН В НАЧАЛОТО НА ПЕРИОДА НА СЪЩЕСТВУВАНЕ НА ДРУЖЕСТВОТО, ПРЕЗ КОЙТО ДОГОВОРИТЕ ЗА ТОВА ЗАЕМНО ФИНАНСИРАНЕ ЩЕ БЪДАТ СКЛЮЧВАНИ.

З) НАРАСТВАНЕ НА РАЗХОДИТЕ ЗА ЗАСТРАХОВКА НА ИНВЕСТИЦИОННИТЕ ИМОТИ. ПРЕЗ СРОКА, В КОЙТО ДРУЖЕСТВОТО ПЛАНИРА ДА ОТДАВА ПОД НАЕМ ИНВЕСТИЦИОННИТЕ ИМОТИ НАРАСТВАНЕТО НА РАЗХОДИТЕ ЗА ЗАСТРАХОКА НА ИМОТИТЕ ЩЕ ИМА НЕБЛАГОПРИЯТЕН ЕФЕКТ ВЪРХУ РЕЗУЛТАТИТЕ ОТ ОПЕРАЦИИТЕ И ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО.

6.2. СПЕЦИФИЧНИ РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ СЪС СЕКТОРА, В КОЙТО ДРУЖЕСТВОТО РАЗВИВА ДЕЙНОСТ

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

А) УВЕЛИЧЕНИЕ НА ПРЕДЛАГАНЕТО НА ТЪРГОВСКИ ПЛОЩИ ПРИ ЛИПСА НА УВЕЛИЧЕНИЕ НА ТЪРСЕНЕТО НА ТАКИВА ПЛОЩИ. ТОВА БИ ДОВЕЛО ДО СВРЪХПРЕДЛАГАНЕ НА ТЪРГОВСКИ ИМОТИ, КОЕТО БИ РЕФЛЕКТИРАЛО В СПАД В ПАЗАРНИТЕ ЦЕНИ НА ИМОТИТЕ С ТЪРГОВСКО ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ И НАМАЛЯВАНЕ НА ТЕХНИТЕ НАЕМИ И ЗАЕТОСТ. В РЕЗУЛТАТ НА ТОВА Е ВЪЗМОЖНО ДА СЕ РЕАЛИЗИРАТ НЯКОЙ ОТ РИСКОВЕТЕ ОПИСАНИ В Т. 6.1 ПО-ГОРЕ.

Б) УВЕЛИЧЕНИЕ НА ЛИХВЕНИТЕ РАВНИЩА. ТОВА БИ ОСКЪПИЛО ИНВЕСТИЦИИТЕ В ИМОТИ КАТО ЕДНОВРЕМЕННО БИ НАМАЛИЛО ПОКУПАТЕЛНАТА СПОСОБНОСТ НА ПОТРЕБИТЕЛИТЕ. В РЕЗУЛТАТ НА СВИТОТО ТЪРСЕНЕ, ПАЗАРНИТЕ ЦЕНИ И НАЕМИТЕ НА ИМОТИТЕ С ТЪРГОВСКО ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ БИХА НАМАЛЕЛИ. В РЕЗУЛТАТ НА ТОВА Е ВЪЗМОЖНО ДА СЕ РЕАЛИЗИРАТ НЯКОЙ ОТ РИСКОВЕТЕ ОПИСАНИ В Т. 6.1 ПО-ГОРЕ.

В) УВЕЛИЧЕНИЕ НА РАЗХОДИТЕ ЗА СТРОИТЕЛСТВО И РЕМОНТ. ПОДОБНО УВЕЛИЧЕНИЕ БИ СЕ НАБЛЮДАВАЛО АКО ИНВЕСТИЦИОННАТА АКТИВНОСТ В СЕКТОРА ИЗПРЕВАРИ НАЛИЧНИЯ КАПАЦИТЕТ. В РЕЗУЛТАТ НА ТОВА Е ВЪЗМОЖНО ДА СЕ РЕАЛИЗИРАТ НЯКОЙ ОТ РИСКОВЕТЕ ОПИСАНИ В Т. 6.1 ПО-ГОРЕ.

Г) СВИВАНЕ НА ПОТРЕБИТЕЛСКОТО ТЪРСЕНЕ В ИКОНОМИКАТА. ПОДОБНО СВИВАНЕ БИ МОГЛО ДА СЕ ПРЕДИЗВИКА ОТ СПАД НА ЗАЕТОСТА, УВЕЛИЧАВАНЕ НА ЗАДЪЖНЯЛОСТТА НА ПОТРЕБИТЕЛИТЕ И Т.Н. СВИВАНЕТО НА ПОТРЕБИТЕЛСКОТО ТЪРСЕНЕ БИ НАМАЛЯЛО ТЪРСЕНЕТО НА ИМОТИ С ТЪРГОВСКО ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ, ТЕХНИТЕ НАЕМИ И ЗАЕТОСТ. В РЕЗУЛТАТ НА ТОВА Е ВЪЗМОЖНО ДА СЕ РЕАЛИЗИРАТ НЯКОИ ОТ РИСКОВЕТЕ ОПИСАНИ В Т. 6.1 ПО-ГОРЕ

Д) НАМАЛЯВАНЕ НА ПОТОКА НА ФИНАНСИРАНЕ НА БЪЛГАРСКАТА ИКОНОМИКА ОТ ЧУЖБИНА. ПРЕЗ ПОСЛЕДНИТЕ ГОДИНИ ЕДИН ОТ ОСНОВНИТЕ ФАКТОРИ ЗАД НАРАСТВАНЕТО НА ЦЕНИТЕ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ В БЪЛГАРИЯ БЕШЕ СТАБИЛНИЯ ПРИТОК НА СРЕДСТВА ОТ ЧУЖБИНА ПОД ФОРМАТА НА ПРЕКИ ЧУЖДЕСТРАННИ ИНВЕСТИЦИИ, ЗАЕМИ И ТРАНСФЕРИ. НАМАЛЯВАНЕТО НА ПОТОКА НА ФИНАНСИРАНЕ ОТ ЧУЖБИНА БИ СЕ ОТРАЗИЛО НЕГАТИВНО НА ТЪРСЕНЕТО НА ИМОТИ И НА ПОТРЕБИТЕЛСКОТО ТЪРСЕНЕ КАТО ЦЯЛО И БИ ДОВЕЛО ДО СПАД НА ЦЕНИТЕ, НАЕМИТЕ И ЗАЕТОСТТА НА ТЪРГОВСКИТЕ ИМОТИ. В РЕЗУЛТАТ НА ТОВА Е ВЪЗМОЖНО ДА СЕ РЕАЛИЗИРАТ НЯКОИ ОТ РИСКОВЕТЕ ОПИСАНИ В Т. 6.1 ПО-ГОРЕ.

Е) ПРОМЕНИ В РЕГУЛАЦИИТЕ, КОИТО ДА ОСКЪПЯТ ПРЕХВЪРЛЯНЕТО ИЗГРАЖДАНЕТО И ЕСПЛОАТАЦИЯТА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ. СФЕРАТА НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ Е СИЛНО РЕГУЛИРАНА НА МЕСТНО И НАЦИОНАЛНО НИВО. ПРОМЕНИ В РЕГУЛАЦИИТЕ БИХА МОГЛИ ДА ЗАТРУДНЯТ ПРИДОБИВАНЕТО И ИЗГРАЖДАНЕТО НА НОВИ ТЪРГОВСКИ ИМОТИ ИЛИ ЕКСПЛОАТАЦИЯТА НА СЪЩЕСТВУВАЩИ ТЪРГОВСКИ ИМОТИ. В НЯКОИ СЛУЧАЙ ТОВА БИ МОГЛО ДА ДОВЕДЕ ДО НАРАСТВАНЕ НА ПАЗАРНИТЕ ЦЕНИ НА ТЪРГОВСКИТЕ ИМОТИ, НО И БИ МОГЛО ДА СЕ ОТРАЗИ НЕГАТИВНО НА ДРУГИ АСПЕКТИ ОТ ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО. В РЕЗУЛТАТ НА ТОВА Е ВЪЗМОЖНО ДА СЕ РЕАЛИЗИРАТ НЯКОИ ОТ РИСКОВЕТЕ ОПИСАНИ В Т. 6.1 ПО-ГОРЕ.

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” (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 БУЛСТАТ 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.

БУЛСТАТ: 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

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 по-горе. 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 никакво 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 отпирвяло търгови предложения за закупуване на акции от други дружества.

2. ПРЕГЛЕД НА НАПРАВЕНИТЕ ИНВЕСТИЦИИ

Към момента на изготвяне на настоящия проспект „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ е придобило имотите описани в раздел II, точка 4.3 по-горе – Проект Явор, Проект Загора и Проект София ринг, за общо 13 218 000 (тринадесет милиона и двеста и осемнадесет хиляди) евро, без ДДС и разходи по прехвърляне.

3. ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА

3.1. ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ. ОПИСАНИЕ НА ОСНОВНИТЕ СФЕРИ НА ДЕЙНОСТ

Предметът на дейност на „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ, съгласно неговия Устав, е набирание 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.

3.2. 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.

3.3. 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 по-горе в Раздел II, точка 4.3.

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. Някой от основните проекти с дялово участие са хипермаркет „Практикер” на бул. „Цариградско шосе” в гр.София (притежаван от „И Ар Джи Капитал-1” АДСИЦ), Търговски център „Черно море”, с наематели търговските вериги Практикер и Пикадили на бул. „Владислав Варненчик” в гр.Варна (притежаван от „И Ар Джи Капитал-2” АДСИЦ), офис сгради в кв. „Иван Вазов” в гр.София, с наематели ИНГ Банк, Глаксо и др.

Имотите, описани подробно в Раздел II, точка 4.3. по-горе, са с ключово местоположение на централни пътни артерии – бул. Сливница, Варна, бул Св. Патриарх Евтимий, Стара Загора, бул. Владимир Вазов и Околовръстен път, София и бул Тодор Алескандров, Бургас. 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.

4. ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА

4.1. ОПИСАНИЕ НА ИКОНОМИЧЕСКАТА ГРУПА, ОТ КОЯТО Е ЧАСТ ДРУЖЕСТВОТО

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

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

“БЪЛГАРО-АМЕРИКАНСКА КРЕДИТНА БАНКА” АД, регистрирано по ф. д. 12587/1996г. на Софийски градски съд, със седалище и адрес на управление : гр. София, община Столична, област София, ул. “Кракра” № 16, предмет на дейност: публично привличане на влогове и използване на привлечените парични средства за предоставяне на кредити в левове, щатски долари и друга чуждестранна валута, и за инвестиции за своя сметка и на собствен риск. Акциите на БАКБ се търгуват на БФБ-София АД и към датата на този документ 53,9% от капитала на банката е собственост на БАИФ;

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

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

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

“АМЕТА ХОЛДИНГ” АД, регистрирано по ф. д. 466/1996г. на Великотърновски окръжен съд, със седалище и адрес на управление: гр. Павликени, община Павликени, област Велико Търново, ул. “Гошо Кътев” № 5; предметът на дейност: маркетинг, инженеринг, предприемачество, производство, преработка и търговия в областта на фуражите и растителните масла в страната и в чужбина, както и всякакви други стопански дейности, незабранени със закон; 28% от капитала на дружеството собственост на БАИФ. Съветът на директорите на дружеството се състои от трима члена, които понастоящем са: (а) БАИФ; (б) БАПМ ЕООД (100% собственост на БАИФ) и (в) Средец Ентръпрайс ЕООД (100% собственост на БАИФ);

“ЛОЗЕНЕЦ ДИВЕЛЪПИМЪНТ КЪМПАНИ” ЕООД, регистрирано по ф.д. 12557/2004г. на Софийски градски съд, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Оборище, ул. “Шип-

ка” № 3; предмет на дейност : покупка на стоки или други вещи с цел препродажба в първоначален, преработен или обработен вид, консултантска дейност, търговия, управление и сделки с недвижими имоти, туризъм, хотелерство, строителство, търговско представителство и посредничество, комисионна дейност, рекламни и информационни услуги, както и всякаква друга дейност, която не е забранена от българското законодателство. Капиталът на дружеството е 100% собственост на БАИФ;

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

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

„КАПИТАЛ ДИРЕКТ” ЕАД, регистрирано по фирмено дело 6181/2005г под парт. номер 94157, том 1242, рег. 1, стр. 30 на СГС, със седалище и адрес на управление гр. София, ул. “Шипка” 3; предмет на дейност : финансиране на проекти, управление, администриране и събиране на кредити, покупко-продажба и други сделки с вземания, лизингова дейност и други финансови услуги, финансово-консултантска дейност, търговско представителство и посредничество, маркетинг и друга търговска дейност, незабранена със закон. Капиталът на дружеството е 100% собственост на Българо-американска кредитна банка АД, която от своя страна се контролира от БАИФ.

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

“ШИПКА ЕНТЪРПРАЙС” ЕООД, регистрирано по ф.д. 10178/2006г. на Софийски градски съд, със седалище и адрес на управление : гр. София, община Столична, област София, ул. “Шипка” № 3; предмет на дейност: търговия, управление и сделки с недвижими имоти, строителство, търговско представителство и посредничество и комисионна дейност, рекламни и информационни услуги, консултантска дейност , както и всяка друга търговска дейност, която не е забранена от действащото българско законодателство. Капиталът на дружеството е 100% собственост на БАИФ

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

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

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

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

4.2. ДАННИ ЗА ДЪЩЕРНИТЕ ДРУЖЕСТВА

“И Ар Джи Капитал – 3” АДСИЦ няма дъщерни дружества.

5. ИМУЩЕСТВО, ПРОИЗВОДСТВЕНИ ЕДИНИЦИ И ОБОРУДВАНЕ

Към датата на изготвяне на настоящия регистрационен документ Дружеството притежава недвижимите имоти, на Проекти „Явор”, „Загора” и „София ринг”, описани в Раздел ІІ, точка 4.3. по-горе

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”, Проект „Загора” и Проект „София ринг”, описани в Раздел II, точка 4.3. по-горе. 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.. Дружеството е сключило предварителен договор за придобиване на имота по Проект „Бургас ритейл” и ще го придобие с нотариален акт до края на м.май 2007г. Значимите фактори, които биха се отразили съществено на дейността на Дружеството са подробно описани в Раздел II.

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).

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 неизполваните средства от първоначално внесенния капитал на дружеството (Виж приложения 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.

2.3. РАЗМЕР НА ЗАЕМИТЕ И ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕХНИЯ ПАДЕЖ

Към момента на изготвяне на настоящия документ 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 + 1.70%	25.03.2008г.	Ипотека върху имотите на Проект София ринг Залог на вземания по ДДС кредит Залог на банкови сметки Ипотека върху имотите на Проект Загора*
Банков кредит	5 000 000 евро Усвоена сума: 1 180 000 евро Дружеството планира да усвои пълния размер на кредита до края на месец май 2007г.	3 мес.Euribor + 1.25%	25.03.2009г.	Ипотека върху имотите на Проект София ринг Залог на вземания по ДДС кредит Залог на банкови сметки Ипотека върху имотите на Проект Загора*

*Тази ипотека 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 ипотека в полза на кредитиращата банка.

Също така, Проект „Явор” е придобит с отложено плащане на цената към продавача, чийто 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 по-горе, 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 оценка 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 настоящия раздел, точка 4.2. по-долу).

3. ОПИСАНИЕ НА РАЗВОЙНАТА ДЕЙНОСТ

До момента на изготвяне на настоящия документ „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ 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.

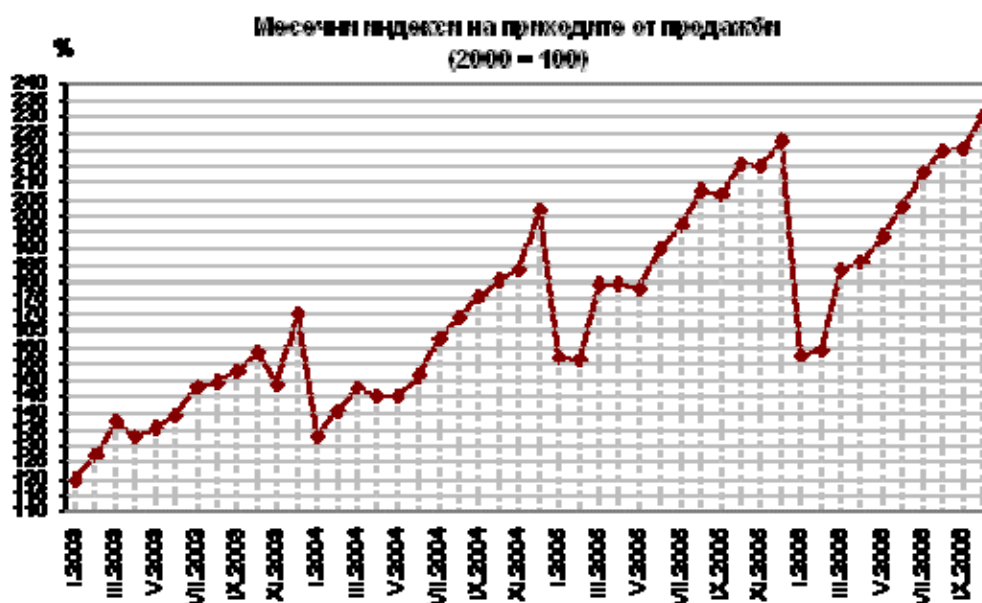
Търсене на търговски площи:

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, а потребителското кредитиране нараства с темпове от над 30% годишно.

Следната таблица, публикувана от Националния статистически институт (НСИ) дава представа за динамиката в сектор „търговия” през последната година:

Индекси на приходите от продажби в сектор
“Търговия, ремонт на автомобили, лични вещи и стоки за домакинството”
за юли и за периода от началото на 2005 година ¹

Търговски дейности	Октомври			Януари - октомври
	2000 = 100	предходният месец = 100	съответният месец на 2005 г. = 100	съответният период на 2005 г. = 100
Общо	230.5	104.4	106.9	105.5
Търговия, техническо обслужване и ремонт на автомобили и мотоциклети; търговия на дребно с горива и смазочни материали	259	108.9	126.2	121.9
Търговия на едро, вкл. търговско посредничество	225.1	103.8	102.5	101.8
Търговия на дребно, ремонт на лични вещи и стоки за домакинството	235.2	103.3	115.5	112.6
от нея:				
Търговия на дребно с храни, напитки и тютюневи изделия	188.5	99.8	108.8	106.7
Търговия на дребно с фармацевтични и медицински стоки, козметика и тоалетни принадлежности	152.4	103.1	105.4	108.3
Търговия на дребно с текстил, облекло, обувки и кожени изделия	230.1	105.8	116.9	113.5
Търговия на дребно със стоки за домакинството и битова техника	457.3	105.9	118.3	118.3



¹ Индексите са изчислени при база средногодишни цени на 2000 година.

Източник: НСИ

От изнесените данни се вижда, че общите приходи от продажби от търговски дейности за последните 6 години имат (средногеометричен) ръст от ок. 15% годишно. Най-значителен е ръстът в търговията на дребно със стоки за домакинството и битова техника – ок. 30% годишно, а най-слаб е ръстът в търговията на дребно с фармацевтични и медицински стоки, козметика и тоалетни принадлежности – ок. 7% годишно. На графиката ясно се вижда, че се наблюдава забавяне в темпа на нарастване на продажбите в сектор търговия. Тази тенденция подкрепя твърденията, че развитието на сектора у нас наближава периода на своята зрялост. Повечето анализатори очакват да се запази динамичния растеж на местния пазар от поне 7-8% средногодишно в средносрочен план. Според нас, реализацията на този ръст ще зависи по-скоро от нарастването на доходите, отколкото от нарастването на населението. Причината е, че в цялата страна се наблюдава отрицателен естествен прираст на населението от порядъка на -4% средногодишно.

Някои от данните, публикувани от НСИ могат да се използват като индикатор за тенденциите при доходите на домакинствата.

РЪСТ НА ПАРИЧНИТЕ ДОХОДИ НА ДОМАКИНСТВОТА ПО ИЗТОЧНИЦИ НА ДОХОДИ¹

Източници на доходи	2000	2001	2002	2003	2004	2005
<i>Годишно изменение в %</i>						
Паричен доход	6.29%	2.01%	11.89%	7.92%	8.67%	9.61%
Работна заплата	-3.09%	0.94%	15.60%	12.94%	6.62%	12.72%
Извън работната заплата	4.59%	-4.82%	3.23%	-5.80%	7.58%	10.13%
От предприемачество	6.59%	-7.73%	26.26%	3.54%	-0.43%	18.88%
От собственост	-5.71%	-9.09%	13.33%	-5.88%	34.38%	-2.33%
Пенсии	26.05%	9.42%	3.82%	8.58%	13.89%	4.12%
От продажба на имущество	66.67%	-5.00%	31.58%	48.00%	-24.32%	28.57%

Източник: НСИ, избрани пера

Вижда се, че 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.

**ИЗМЕНЕНИЕ НА ПАРИЧНИЯ РАЗХОД НА ДОМА-
КИНСТВОТА ПО ГРУПИ РАЗХОДИ (y-o-y)**

Групи разходи	2000	2001	2002	2003	2004	2005
<i>Годишно изменение в %</i>						
Паричен разход	7%	2%	12%	7%	11%	7%
Потребителски паричен разход	6%	4%	13%	7%	10%	9%
Храна и безалкохолни напитки	9%	5%	6%	1%	10%	6%
Алкохолни напитки и тютюневи изделия	-2%	-2%	19%	7%	18%	12%
Облекло и обувки	-19%	-11%	15%	2%	4%	9%
Жилища, вода, електроенергия и горива за битови нужди	9%	0%	22%	13%	8%	8%
Жилищно обзавеждане и поддържане на дома	-8%	1%	17%	16%	7%	10%
Здравеопазване	34%	8%	17%	13%	14%	12%
Транспорт	-4%	3%	9%	10%	9%	13%
Съобщения	31%	31%	42%	18%	14%	12%
Свободно време, културен отдих и образование	4%	0%	14%	15%	7%	11%
Разнообразни стоки и услуги	15%	3%	11%	9%	10%	15%
Данъци	-9%	-15%	7%	11%	4%	2%
Домашно стопанство	1%	4%	8%	-9%	3%	-8%
Други разходи	25%	-9%	10%	9%	32%	1%

Източник: НСИ

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 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.

Предлагането:

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 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 израв-

ни 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 м² и чиста площ, която ще бъде отдавана под наем от минимум 6 317 м². 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 м² 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 м². 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. по горе.

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 м². 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”).

При реализацията на Проект „Бургас ритейл” Дружеството планира да разчисти парцела и да изгради търговски център с полезна площ от минимум 10 000 м². 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 м².

Дружеството планира да инвестира приблизително 800 хиляди евро в инфраструктура и външни комуникации, след което да отдели и продаде около 40 000 м². На останалите 100 000 м² Дружеството планира да изгради търговски парк/логистичен център с площ от минимум 40 000 м² на четири етапа. Всеки етап ще включва изграждането и въвеждането в експлоатация на приблизително 10 000 м² 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.² Общия размер на баковите кредити във връзка с Проект „София ринг” се очаква да нарастне до 17 милиона евро.

4.3. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРОГНОЗИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО ЗА ПЕРИОДА ДО 31 ДЕКЕМВРИ 2009Г.

Направените по-долу прогнози за дейността на Дружеството за периода до 31.12.2009г. са базирани на следните основни предположения.

А) ФАКТОРИ, ВЪРХУ КОИТО УПРАВИТЕЛНИТЕ ОРГАНИ НА “И АР ДЖИ КАПИТАЛ- 3” АДСИЦ МОГАТ ДА ОКАЗВАТ ВЛИЯНИЕ:

1. Придобиване на имотите по Проект „Герена”, описани по-горе, през първото шестмесечие на 2007г.;
2. Придобиване на още 9 декара в съседство на имотите по Проект „София ринг”, описани по-горе през третото тримесечие на 2007г.
3. Придобиване на имотите по Проект „Бургас ритейл” до 30.05.2007г.;
4. Реализация на Проект „Явор” до 31.03.2008 и цялостното му отдаване под наем към същата дата;
5. Реализация на Проект „Герена” до 31.03.2008 и цялостното му отдаване под наем към същата дата;
6. Изграждане на търговски център с площ около 10 000 м² на съседния на обособения и продаден на дъщерното дружество на Баумакс парцел – финализиране на Проект „Загора” към 30.06.2008;
7. Изграждане на инфраструктура и външни комуникации на Проект „София ринг” и отделяне и продажба на 40 000 м² от парцела през четвъртото тримесечие на 2007г. и през второто тримесечие на 2008г.
8. Реализация на Проект „Бургас ритейл” до 31.03.2008 и цялостното му отдаване под наем към същата дата;
9. Реализация и цялостно отдаване под наем на всеки от четирите етапа на Проект „София ринг” към 30.06.2008г., 30.06.2009г., 30.06.2010г. и 30.06.2011, съответно;
10. Отдаване на търговските площи на Проект „Явор” във Варна при месечен наем от 111 500 евро;
11. Отдаване на търговските площи на Проект „Загора” в Стара Загора на средна цена от 7 евро/м²/месец;
12. Отдаване на площите по Проект „Герена” в София на средна цена от 8.0 евро/м²/месец;
13. Отдаване на търговските площи по Проект „Бургас ритейл” на средна цена от 8.0 евро/м²/месец;
14. Отдаване на площите по Проект „София ринг” на средна цена от 6.25 евро/м²/месец;

² 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.

15. Постигане на себестойност до 468 евро/м² при реализацията проектите „Явор”, „Загора”, „Герена” и „Бургас ритейл”, от която 450 евро/м² строителна себестойност и 18 евро/м² (или 4% * 450 евро) - възнаграждение на обслужващото дружество „Сердика Капитал Адвайзърс” за извършването, организирането и управлението на проектите за строителството на сгради и други обекти на Дружеството (виж т.6 по-долу).
16. Постигане на себестойност до 416 евро/м² при реализацията Проект „София ринг”, от които 400 евро/м² строителна себестойност и 16 евро/м² (или 4% * 400 евро) - възнаграждение на обслужващото дружество „Сердика Капитал Адвайзърс” за извършването, организирането и управлението на проектите за строителството на сгради и други обекти на Дружеството (виж т.6 по-долу).

Б) ФАКТОРИ, КОИТО СА ИЗКЛЮЧИТЕЛНО ИЗВЪН КОНТРОЛА НА УПРАВИТЕЛНИТЕ ОРГАНИ НА “И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3” АДСИЦ:

1. Одобрение на настоящия проспект до 31.05.2007г.
2. Успешно приключване на първоначалното увеличение на капитала на Дружеството до 30.06.2007г.
3. Запазване на приетите данъчни облекчения за дружествата със специална инвестиционна цел.
4. Промени в макроикономическото състояние на България и по-специално на системните рискове, както са описани в Раздел II, т.6 по-горе.

С ПОДПИСИТЕ СИ НА ПОСЛЕДНАТА СТРАНИЦА НА НАСТОЯЩИЯ РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ „И АР ДЖИ КАПИТАЛ –3 ” АДСИЦ ДЕКЛАРИРА, ЧЕ ПРОГНОЗИТЕ СА НАДЛЕЖНО ИЗГОТВЕНИ НА БАЗАТА НА ПРЕДСТАВЕНИТЕ ПО-ГОРЕ ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ И ЧЕ СЧЕТОВОДСТВОТО НА ДРУЖЕСТВОТО СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ ЩЕ БЪДЕ ВОДЕНО В СЪОТВЕТСТВИЕ СЪС СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ЕМИТЕНТА И МЕЖДУНАРОДНИТЕ СТАНДАРТИ ЗА ФИНАНСОВО ОТЧИТАНЕ (МСФО).

5. ПРОГНОЗНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

Представената по-долу прогнозна информация е изготвена в съответствие със счетоводната политика на емитента. Тя е изготвена във връзка с първоначалното увеличение на капитала на Дружеството. Направените изчисления за прогнозните равнища и изменения на стойността на активите на емитента, прогнозния баланс, прогнозния отчет за доходите и прогнозния отчет за паричните потоци са изготвени при курс 1,95583 лв. за 1 евро.

Представената по-долу прогнозна финансова информация е изготвена само за илюстрация и поради прогнозния си характер може да се различава съществено от действителното финансово състояние и резултати на емитента.

5.1. ПРОГНОЗЕН ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ

И Ар Джи Капитал-3 АДСИЦ

Отчет за доходите

Прогноза до 2009 година

ХИЛ.ЛВ

	Исторически	Прогноза		
	2006	2007	2008	2009
Приходи от наем	0	0	6,333	10,229
Приходи от лихви	78	0	0	0
Реализирана печалба от продажба на имоти	0	2,765	1,453	0
Общо приходи	78	2,765	7,786	10,229
Оперативни разходи	(43)	(59)	(49)	(49)
Разходи за амортизация	0	0	(1,332)	(2,168)
Разходи за лихви	(157)	(908)	(2,439)	(3,392)
Общо разходи преди възнаграждение на обслужващото дружество	(200)	(966)	(3,819)	(5,610)
Възнаграждение на обслужващото дружество - 3% от наемите	0	0	(190)	(307)
Възнаграждение на обслужващото дружество - 1% от активите	0	(230)	(617)	(814)
Възнаграждение на обслужващото дружество - 20% от печалбата при продажба на имот	0	(553)	(291)	0
Възнаграждение на обслужващото дружество - 20% от печалбата без печалбата при продажба на имот	0	0	(341)	(700)
Общо разходи за възнаграждение на обслужващото дружество	0	(783)	(1,439)	(1,820)
Нетна печалба	(122)	1,015	2,527	2,799
Дивидент	0	893	2,527	2,799

Забележки:

- Подробна информация за разходите на Дружеството е представена в точка 6. по-долу.
- Сградите се амортизират линейно за 25 години. Разходи за амортизация се начисляват след завършване и въвеждане в експлоатация на съответната сграда.
- Разходите за лихви по банков кредити са средно 7.50% до приключване на съответния проект и са фиксирани на 7.00% след това чрез лихвен суап.
- Съгласно ЗДСИЦ, Дружеството разпределя не по-малко от 90% от печалбата си като дивидент. Дружеството планира да разпределя цялата си печалба като дивидент (след покриване на загубата от 2007г.).
- Възнаграждението на обслужващото дружество „Сердика Кепитъл Адвайзърс” за дейности по извършването, организирането и управлението на проектите за строителството на сгради и други обекти на Дружеството в размер на 4% от стойността на проектите (но без стойността на земята) е включено в себестойността на проектите и не се отразява в Отчета за доходите съгласно МСФО и счетоводната политика на Дружеството.

- Направено е допускане, че възнаграждението за посреднически дейности по закупуване на имоти и отдаване под наем, ако има такова, е включено в цената на имотите и наемите.
- Реализираната печалба от продажби на имоти през 2007г. е 2 756 хил.лв, от която 2 057 хил.лв. от продажбата на част от парцела в Стара Загора (виж раздел II, точка 4.10 по-горе) и 708 хил.лв. от продажба на 20 декара от парцела на Проект „София ринг”.
- Реализираната печалба от продажби на имоти през 2008г. е 1 453 хил.лв от продажба на 20 декара от парцела на Проект „София ринг”.

5.2. ПРОГНОЗЕН БАЛАНС

И Ар Джи Капитал-3 АДСИЦ**Баланс****Прогноза до 2009 година**

ХИЛ.ЛВ

	Исторически	Прогноза		
	2006	2007	2008	2009
Активи				
Инвестиции в недвижими имоти, бруто	12,545	47,931	77,000	85,706
Натрупана амортизация	0	0	(1,332)	(3,500)
Инвестиции в недвижими имоти, нето	12,545	47,931	75,668	82,206
Други активи	195	0	0	0
Парични средства и парични еквиваленти	6,862	780	456	601
Общо активи	19,602	48,711	76,124	82,807
Пасиви				
Задължения към обслужващото дружество	0	0	341	700
Платим дивидент	0	893	2,527	2,799
Задължения по придобиване на недвижими имоти и други задължения	5,724	20	22	23
Банкови заеми	0	19,798	45,234	51,285
Общо пасиви	5,724	20,711	48,124	54,807
Собствен капитал				
Основен капитал	14,000	21,000	21,000	21,000
Фонд "Резервен"	0	7,000	7,000	7,000
Натрупани печалби/(загуби)	(122)	0	0	0
Общо капитал	13,878	28,000	28,000	28,000
Общо пасиви и собствен капитал	19,602	48,711	76,124	82,807

Забележки:

- Задълженията към обслужващото дружество „Сердика Кепитъл Адвайзърс” – 20% от печалбата без печалбата при продажба на имот (виж т.б по-долу) са платими след изготвяне на одитираните финансови отчети на Дружеството за съответната година.
- Дивидентите са представени като пасив и са извадени от статията “Собствен капитал” доколкото Дружеството планира да разпределя 100% от печалбата като дивидент.

5.3. ПРОГНОЗЕН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИЯ ПОТОК

И Ар Джи Капитал-3 АДСИЦ**Отчет за паричния поток****Прогноза до 2009 година**

ХИЛ.ЛВ

	Исторически	Прогноза		
	2006	2007	2008	2009
Печалба/(загуба)	(122)	1,015	2,527	2,799
Разходи за амортизация	0	0	1,332	2,168
(Реализирана печалба от продажба на имоти)	0	(2,765)	(1,453)	0
(Увеличение)/намаление на други активи	(195)	195		
Увеличение/(намаление) на задължения по придобиване на недвижими имоти и други задължения	5,724	(5,704)	343	360
(Покупка на недвижими имоти)	(12,545)	(42,519)	(31,528)	(8,706)
Продажба на недвижими имоти	0	9,507	3,912	0
Нарастване/(намаление) на задълженията към банки	0	19,798	25,436	6,051
Постъпления от издаване на собствени акции	14,000	14,000	0	0
(Изплащане на дивиденди)	0	0	(893)	(2,527)
Изменение на паричните средства	6,862	(6,473)	(325)	146
Парични средства в началото на периода	0	6,862	780	456
Парични средства в края на периода	6,862	780	456	601

6. ИНФОРМАЦИЯ ЗА РАЗХОДИТЕ НА „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3” АДСИЦ

6.1. МАКСИМАЛНО ДОПУСТИМ РАЗМЕР НА РАЗХОДИТЕ ЗА УПРАВЛЕНИЕ

Съгласно Устава на „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ максималният размер на разходите за управление на Дружеството в рамките на една година не може да надхвърля 5.75% от стойността на активите по баланса към края на предходната година, освен в случай, че Дружеството продаде собствен недвижим имот. В случай, че дружеството продаде собствен недвижим имот разходите за управление в годината на продажбата, могат да надхвърлят размера, определен в предходното изречение, но с не повече от 17.25% от получената от Дружеството продажна цена.

Разходи за управление на Дружеството са всички разходи по управлението и обслужването, включително разходите за възнаграждение на членове на Съвета на директорите на Дружеството, както и разходите за възнаграждение на обслужващите дружества, консултантите на Дружеството, регистрирания одитор, оценителите, банката-депозитар, директора за връзка с инвеститорите и пр.

6.2. МЕТОД ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕТО НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ, НА ОБСЛУЖВАЩИТЕ ДРУЖЕСТВА И НА КОНСУЛТАНТИТЕ.

Метод за определяне на възнаграждението на членовете на Съвета на директорите

Общото събрание на “И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ е компетентно да определи размера на възнаграждението на членовете на Съвета на директорите, като годишното възнаграждение не може да надхвърля 15 минимални работни заплати за страната. През настоящата и следващата финансова година не се планира членовете на Съвета на директорите да получават възнаграждение.

Метод за определяне на възнаграждението на обслужващото дружество

Възнаграждение за дейности по обслужването, ремонта и поддръжката на недвижимите имоти собственост на Дружеството и водене и съхраняване на счетоводна и друга отчетност на Дружеството

Съгласно договора между “И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ и обслужващото дружество “Сердика Кепитъл Адвайзърс” (Serdika Capital Advisors, LLC), последното получава месечно възнаграждение за извършване на описаните по-горе дейности в размер на 3% (три процента) от общата сума на дължимите на “И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ месечни наеми по сключените договори за отдаване под наем на търговски площи. Възнаграждението е дължимо ежемесечно в срок до 20 (двадесето) число на месеца, за който се отнася.

Възнаграждение за дейности по извършването, организирането и управлението на проектите за строителството на сгради и други обекти на Дружеството

За дейности по извършването, организирането и управлението на строителството на сгради и други обекти на Дружеството, “И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ заплаща на обслужващото дружество възнаграждение в размер на 4% (четири процента) от стойността на проектите. Стойността на проектите включва всички разходи, свързани с разчистването на имота, подготовката му за застрояване и самото строителство до издаването на разрешение за ползване, включително плащания по договори с подизпълнители, разходи за изграждането на инфраструктурни обекти, държавни такси и т.н, но без стойността на земята.

Възнаграждение за консултантска дейност относно инвестиционните и финансови дейности и стратегия на Дружеството, в т.ч. 1/ цялостното структуриране и моделиране на инвестиционните проекти и дейности по секюритизация на недвижими имоти, 2/ управление на активите на Дружеството и 3/ финансиране на Дружеството

За извършване на посочените консултантски дейности “Сердика Капитал Адвайзърс” ще получава възнаграждение за извършване на описаните по-горе дейности както следва:

(1) Считано от 01 януари 2007г. - възнаграждение в размер на 0,25% (нула цяло и двадесет и пет стотни процента) на тримесечие от себестойността на недвижимите имоти под управление. Себестойността на недвижимите имоти под управление включва покупната цена, включително невъзстановимите данъци върху покупката, както и всички преки разходи за привеждането на активите в

работно състояние за предвидената им употреба до момента на получаване на разрешение за ползване/удостоверение за въвеждане в експлоатация. За целите на изчисляване на възнаграждението, себестойността на недвижимите имоти под управление не включва стойността на проектите по предходната точка до момента на завършването им. Дружеството заплаща възнаграждението в срок до 15-то число на първия месец от тримесечието, за което се отнася.

(2) Допълнително възнаграждение при продажба на недвижим имот, собственост на Дружеството, в размер на 20% (двадесет процента) от печалбата, реализирана при продажбата на недвижимия имот (изчислена като разликата между продажната цена и балансовата стойност на недвижимия имот към датата на продажбата). Дружеството заплаща възнаграждението в срок до 45 дни след продажбата на недвижимия имот.

(3) годишно възнаграждение в размер на 20% (двадесет процента) от печалбата на Дружеството преди разхода за това възнаграждение, намалена с печалбите, реализирани при продажбата на недвижимите имоти в съответната година, и увеличена с възнаграждението по предходната точка (2). Дружеството заплаща възнаграждението по тази точка в срок до 15 дни след приемането на годишния финансов отчет за съответната финансова година от Общото събрание на акционерите на Дружеството.

При промяна на начина на изчисляване на балансовата стойност на недвижимите имоти, която води до натрупване на печалби или загуби от преоценки, които не се отразяват на паричните потоци на Дружеството, тези печалби или загуби не участват в изчисляването на възнаграждението по точки (1)-(3).

Възнаграждение за посреднически дейности

В случаите, в които Дружеството е възложило на Обслужващото дружество “Сердика Капитал Адвайзърс” посреднически дейности по (а) проучване на възможността за закупуването на недвижими имоти на територията на Р България; (б) проучване на възможността за продажбата на недвижими имоти, собствени на Дружеството и (в) проучване на възможността за отдаването под наем на недвижими имоти собствени на Дружеството и за същите сделки Дружеството не е използвало услугите на друг посредник, то Дружеството заплаща на Обслужващото дружество “Сердика Капитал Адвайзърс” брокерско възнаграждение в следните размери:

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

Посочените размери на възнагражденията не включват ДДС.

6.3. ДАННИ ЗА РАЗХОДИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО - ПРОГНОЗА ДО 31 ДЕКЕМВРИ 2009Г.

И Ар Джи Капитал-3 АДСИЦ

Данни за разходите

Прогноза до 2009 година

	ХИЛ.ЛВ.				% от активите			
	Исторически	Прогноза			Исторически	Прогноза		
	2006	2007	2008	2009	2006	2007	2008	2009
Разходи за възнаграждение на обслужващото дружество, съгласно Отчета за приходи и разходи*	0	744	1,440	1,820	0.00%	1.53%	1.89%	2.20%
Възнаграждение на обслужващото дружество за организиране и управление на проекти	0	590	1,213	335	0.00%	1.22%	1.59%	0.40%
Възнаграждение на СД	0	0	0	0	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Възнаграждение на банка-депозитар	1	1	1	1	0.01%	0.00%	0.00%	0.00%
Изплатени комисионни на инвестиционни посредници	0	10	0	0	0.00%	0.02%	0.00%	0.00%
Възнаграждение на оценител на имоти	1	9	2	2	0.01%	0.02%	0.00%	0.00%
Други разходи (такси, застраховки и т.н.)	41	38	46	46	0.21%	0.08%	0.06%	0.06%
Общо разходи за управление**	43	1,393	2,702	2,204	0.22%	2.87%	3.55%	2.66%
Максимален размер на разходите за управление съгласно Устава***	n.a.	2,767	3,464	4,377	n.a.	5.70%	4.55%	5.29%

Забележки:

* Виж прогнозните финансови отчети в точка 5 по-горе.

** Не са включени разходи за възнаграждения за посреднически дейности по закупуване на имоти и отдаване под наем, тъй като към момента на изготвяне на този документ същите не могат да се прогнозират. Виж също съответната забележка към прогнозния Отчет за доходите в точка 5.1. по-горе.

*** Максимум 5.75% от активите в края на предходна година плюс не повече от 17.25% от продажната цена на продадените през текущата година активи.

6.4. ДОПЪЛНИТЕЛНИ ИНВЕСТИЦИИ И РАЗХОДИ, НЕОБХОДИМИ ЗА ВЪВЕЖДАНЕ НА АКТИВИТЕ В ЕКСПЛОАТАЦИЯ

В таблицата по-долу е представена обобщена информация за допълнителните инвестиции и разходи, необходими за въвеждане на активите в експлоатация.

В хил.лв	Придобити имоти	Планирани за придобиване имоти	Общо
Проект „Явор”	8 136		8 136
Проект „Загора”**	4 733		4 733
Проект „Герена”***		14 825	14 825
Проект „София ринг”****	14 131	32 164	46 295
Проект „Бургас ритейл”		15 000	15 000
Общо	12 869	76 120	88 989

* Включително разходите по подготовката на имота за строителство, но нетно от постъпленията от продажба на част от парцела.

** При допускане, че е придобит само имота по Раздел II, т.4.3., буква (а), с площ 19 212 м² и е изграден търговски център с площ 10 000 м².

*** Нетно от постъпленията от продажба на част от парцела

Виж също точка 4.2 по-горе - Планове от съществено значение за дейността на Дружеството.

V. ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ, ВИСШ РЪКОВОДЕН СЪСТАВ И СЛУЖИТЕЛИ

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) Образование и относим професионален опит

Образование: Висше, Магистър по бизнес администрация (МВА)

Квалификация:

1999-2001	Магистър по бизнес администрация, Сити Юнивърсити, Сиатъл, САЩ (City University, Seattle, USA)
1995-1997	Следдипломна квалификация “Финансов и банков мениджмънт в международния бизнес”, ИСК към УНСС
1988-1993	Магистър, Английска филология, Факултет класически и нови филологии, СУ ”Св.Климент Охридски”

Относим професионален опит:

2005- към настоящия момент	“Българо-американска кредитна банка” АД, Ръководител отдел “Кредитна документация”
1999-2004	“Българо-американска кредитна банка” АД, Оперативен одит
1996-1999	“Българо-американска кредитна банка” АД, Секретар на Съвета на директорите

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

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

г) 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) Образование и относим професионален опит

Образование: висше, Юридическо

Квалификация:

1999	Програма за финанси и инвестиции, Университет на Уисконсин, САЩ
1994	Следдипломна квалификация по Финансов Мениджмънт при УНСС
1991	Магистър по Право, СУ „Климент Охридски”

Относим професионален опит:

2003	„Димитров, Чомпалов и Тодорова” – адвокатско дружество
2001-2003	консултант на USAID по регулиране на капиталовите пазари
2000 - 2001	Член на Комисията за финансов надзор (тогава Комисия по ценните книжа)
2000	Комисия по ценните книжа, Правен отдел

в) 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.

г) 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) Образование и относим професионален опит

Образование: висше, магистър

Квалификация:

2001	Лицензиран брокер на ценни книжа Сертификат на ДКЦК No226-в/23.11.2001
1991 -1996	Магистър, Специалност “Счетоводство и контрол”, Университет по национално и световно стопанство – гр. София

Относим професионален опит:

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

1991 - 2000 Българска народна банка, Дилър, Отдел ”Инвестиционни и пазарни операции” Дирекция “Ковчезничество”, Управление “Емиси-

онно”; Специалист, Отдел “Валутна наличност и трансфери”, Управление “Валутни операции”; Сътрудник, Отдел “Валутна наличност и трансфери”, Управление “Валутни операции”

- в) През последните 5 години г-жа Бонева не е била член на управителен или контролен орган, прокурист или на друга длъжност във висшия ръководен състав, или съдружник с неограничена отговорност в търговски дружества, различни от емитента.
- г) 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 раздел VII, точка 2.2.

2. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДЕЙНОСТТА НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ

Всички членове на Съвета на директорите на Дружеството са избрани на Учредителното събрание на Дружеството, проведено на 23.06.2006г. и са вписани в търговския регистър с решение от 13.07.2006г. Съгласно чл.233, ал.2 от ТЗ членовете на първия Съвет на директорите се определят за срок от три години. С избрания изпълнителен член на Съвета на директорите е сключен договор за възлагане на управлението с клауза за прекратяване, както следва: (а) по взаимно съгласие; (б) с едномесечно предизвестие от всяка една от страните по договора; (в) без предизвестие, по решение на Съвета на директорите за освобождаване от длъжност като Изпълнителния директор, и съответно по решение на Общото събрание за освобождаване от длъжност като член на Съвета на директорите.

Дейността на членовете на Съвета на директорите е свързана предимно с осъществяване управлението и представителството на Дружеството в съответствие с действащото законодателство, Устава и вътрешните актове на Дружеството, както и с актовете на компетентните държавни органи.

Не са предвидени компенсации, които членовете на Съвета на директорите следва да получат в случай на прекратяване на договорите им с Дружеството.

3. ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ.116А, АЛ.2 ОТ ЗАКОНА ЗА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА

Съставът на Съвета на директорите на „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ отговаря на изискването на чл.116а, ал.2 от ЗППЦК най-малко една трета от членовете на Съвета на директорите на публично дружество да са независими лица, а именно:

Един от тримата членове на Съвета на директорите - г-н Йордан Николов Чомпалов е независимо лице, тъй като не е:

1. служител в дружеството;
2. акционер, който притежава пряко или чрез свързани лица най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание или е свързано с дружеството лице;
3. лице, което е в трайни търговски отношения с дружеството;
4. член на управителен или контролен орган, прокурист или служител на търговско дружество или друго юридическо лице по горните т. 2 и 3;
5. свързано лице с друг член на управителен или контролен орган на дружеството.

4. 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 прокурор на публично дружество. Дружеството не планира да назначава други служители на трудов договор.

5. 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. АКЦИОНЕРИ СЪС ЗНАЧИТЕЛНО УЧАСТИЕ. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ (ЗАИНТЕРЕСУВАНИ) 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 Делауеър, със седалище град Чикаго, щат Илинойс, на адрес Уест Уакър Драйв №333, офис 2080, с адрес в България : гр.София, ул. “Шипка” №3, в качеството на институционален инвеститор притежаващ 980 000 броя обикновени поименни безналични акции с право на 1 глас всяка една в Общото събрание на Дружеството, **представляващи 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. ДАННИ ЗА ЛИЦАТА, КОИТО УПРАЖНЯВАТ КОНТРОЛ ВЪРХУ ДРУЖЕСТВОТО, ПРЯКО ИЛИ НЕПРЯКО

Акционерът **Българо-американски инвестиционен фонд** притежава 70% от капитала на дружеството и в този смисъл упражнява контрол върху Дружеството по смисъла на §1, т. 13 от Допълнителните разпоредби на Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

3. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

“Свързани лица” за целите на настоящото изложение се дефинират съгласно дефиницията на Наредба No.2 на КФН, т.6.3.2. от Приложение No.2 и са: (а) лица, които пряко или непряко контролират, са контролирани или са под общ контрол с Дружеството; (б) лица, притежаващи пряко или непряко най-малко 5 на сто от гласовете в Общото събрание на акционерите на Дружеството; (в) Членовете на Съвета на директорите на Дружеството, както и лица в близка роднинска връзка с тях, като съпрузи, низходящи и други лица, които биха могли да окажат влияние, или биха могли да бъдат повлияни от лицата по предходното изречение относно взаимоотношенията им с Дружеството; и (г) дружества, контролирани от лицата по букви “б” и “в”.

Дружеството извършва сделки със свързани лица при условия, които не се отличават от обичайните условия за сделки между несвързани лица (принцип arms length).

а) 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. по-горе в този документ, а именно:

Дружеството закупи имота по Проект „Явор”, описан подробно в Раздел II “Основна информация”, т.4.3. по-горе, от продавача “Бългериън-американ пропърти мениджмънт” ЕООД, което е еднолична собственост на акционера Българо-американски инвестиционен фонд.

Дружеството закупи имота по Проект „Загора”, подробно описан в Раздел II “Основна информация”, т.4.3. по-горе, от продавача “Българигън-американ пропърти мениджмънт”ЕООД, което е еднолична собственост на акционера Българо-американски инвестиционен фонд.

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

Дружеството сключи с „Българигън-американ пропърти мениджмънт” ЕООД (което е еднолична собственост на акционера Българо-американски инвестиционен фонд) предварителен договор за покупката на имотите по Проект „Герена”, подробно описани в Раздел II “Основна информация”, т.4.3., при условие, че „Българигън-американ пропърти мениджмънт” ЕООД придобие тези имоти от настоящия им собственик и при условие, че осигури за своя сметка заличаването на всички тежести и права на трети лица върху имотите. За по-подробна информация относно условията при, които се придобиват имотите – Виж Раздел II, т.4.3., Проект „Герена”.

3. Дружеството е възложило 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) по-долу в този 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. Дружеството сключи с „Българо-американска кредитна банка” АД (която се контролира от акционера „Българо-американски инвестиционен фонд”) договор за поемане и обслужване на емисия акции за първоначално увеличение на капитала АДСИЦ.

б) Към датата на изготвяне на този документ „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ не е отпуснало заеми (включително поемане на гаранции от всякакъв вид) на или в полза на *“свързани лица”* (по смисъла на т.6.3.2. от Приложение No.2 към чл.3, ал.3, т.1 от Наредбата за проспектите при публично предлагане на ценни книжа и за разкриване на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа).

Към 31.12.2006г. дружеството майка на емитента, Българо-американски инвестиционен фонд, е отпуснало заеми (включително поемане на гаранции от всякакъв вид) на или в полза на *“свързани лица”* (по смисъла на т.6.3.2. от Приложение No.2 към чл.3, ал.3, т.1 от Наредбата за проспектите при публично предлагане на ценни книжа и за разкриване на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа), както следва:

Кредитор / Гарант	Кредитополучател / Гарантополучател	Валута	Размер (на неизплатената главница)	Вид на кредита / гаранцията	Сделка, за която е отпуснат / а /	Лихвен процент
БАИФ	Пилко ЕООД	Евро	551,935.48	Срочен заем	финансиране на оборотни средства	8%
БАИФ	Пилко ЕООД	Евро	328,306.44	Срочен заем	финансиране на оборотни средства	8%
БАИФ	Пилко ЕООД	Евро	497,017.91	Срочен заем	придобиване на ДМА	8%
БАИФ	Пилко ЕООД	Евро	142,477.40	Срочен заем	придобиване на ДМА	8%
БАИФ	Пилко ЕООД	Евро	545,399.41	Срочен заем	финансиране на оборотни средства	8%
БАИФ	БАПМ ЕООД	Евро	27,960,000	Допъл. пар. вноска	финансиране на инвестиции в недвижими имоти	5.50%
БАИФ	Капитал директ ЕАД	Евро	14,200,000	Кредитна линия	финансиране на придобиване на кредити	3 мес. Euribor +1.5%

4. СДЕЛКИ СЪС ЗАИНТЕРЕСУВАНИ ЛИЦА ПО СМИСЪЛА НА ЧЛ.114, АЛ.5 ОТ ЗППЦК

Дефиниция за “заинтересувани лица” по смисъла на чл.114, ал.5 от ЗППЦК

“*Заинтересувани лица*” по смисъла на чл.114, ал.5 ЗППЦК са членовете на Съвета на директорите на Дружеството, посочени в Раздел V, т.1. по-горе в този документ, както и лица, които пряко или непряко притежават най-малко 25 на сто от гласовете в Общото събрание на Дружеството или го контролират, когато те или свързани с тях лица:

1. са страна, неин представител или посредник по сделката, или в тяхна полза се извършват сделките или действията; или
2. притежават пряко или непряко поне 25 на сто от гласовете в Общото събрание или контролират юридическо лице, което е страна, неин представител или посредник по сделката, или в чията полза се извършват сделките или действията;
3. са членове на управителни или контролни органи или прокуристи на юридическото лице по т.2.

Информация за начина на взимане на решение по сделки, попадащи в приложното поле на чл.114, ал.1 от ЗППЦК, когато страните по сделката са заинтересувани лица.

Съгласно чл.114, ал.1 от ЗППЦК Изпълнителният директор и Съветът на директорите на Дружеството, без да бъдат изрично овластени за това от общото събрание, не могат да извършват сделки, в резултат на които:

1. Дружеството придобива, прехвърля, получава или предоставя за ползване или като обезпечение под каквато и да е форма дълготрайни активи на обща стойност над:
 - а) една трета от по-ниската стойност на активите съгласно последния одитиран или последния изготвен счетоводен баланс на дружеството;
 - б) 2 на сто от по-ниската стойност на активите съгласно последния одитиран или последния изготвен счетоводен баланс на дружеството, когато в сделките участват *заинтересувани лица* (по смисъла на чл.114, ал.5 ЗППЦК и дефиницията по предходната т.3.1.)

2. възникват задължения за Дружеството към едно лице или към свързани лица на обща стойност над стойността по т. 1, буква "а", а когато задълженията възникват към заинтересувани лица или в полза на *заинтересувани лица* - над стойността по т. 1, буква "б";

3. вземанията на Дружеството към едно лице или към свързани лица надхвърлят стойността по т. 1, буква "а", а когато длъжници на дружеството са *заинтересувани лица* - над 10 на сто от стойността по т. 1, буква "б".

Сделките на Дружеството с участие на *заинтересувани лица*, извън посочените в т.1,2 и 3 по-горе, подлежат на предварително одобрение от Съвета на директорите.

Сделки, които поотделно са под праговете по т.1,2 и 3 по-горе, но в съвкупност водят до имуществена промяна, надвишаваща тези прагове, се разглеждат като едно цяло, ако са извършени в период три календарни години и в полза на едно лице или на свързани лица, съответно ако страна по сделките е едно лице или свързани лица. В тези случаи на одобрение от общото събрание на акционерите подлежи действието или сделката, с които се преминават праговете по т.1,2 и 3 по-горе. Гореописаните разпоредби не се прилагат в случаите:

- на сделки, извършени при осъществяване на обичайната търговска дейност на Дружеството, включително при сключване на договори за банкови кредити и предоставяне на обезпечения, освен ако в тях участват заинтересувани лица;
- на кредитиране от холдингово дружество при условия не по-неблагоприятни от пазарните за страната;
- когато е налице договор за съвместно предприятие по Раздел III от ЗППЦК.

“Обичайна търговска дейност” е съвкупността от действия и сделки, извършвани от дружеството в рамките на предмета му на дейност и съобразно обичайната търговска практика, без сделките и действията, които произтичат от извънредни обстоятелства.

Съветът на директорите на Дружеството представя пред общото събрание мотивиран доклад за целесъобразността и условията на сделките по чл. 114, ал. 1 ЗППЦК (описани в т.1, 2 и 3 по-горе). Докладът е част от материалите, предоставяни на акционерите при свикване на общото събрание. Общото събрание на Дружеството взема решение за сделките по чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК (описани в т.1, 2 и 3 по-горе) в случаите на придобиване или разпореждане с дълготрайни активи с мнозинство 3/4 от представения капитал, а в останалите случаи - с обикновено мнозинство. При вземане на решение за сделките по чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК (описани в т.1, 2 и 3 по-горе) *заинтересуваните лица* не могат да упражняват правото си на глас. *Заинтересуваните членове* на Съвета на директорите не участват във вземането на решения за сделките с участие на *заинтересувани лица*, извън тези по чл.114, ал.1 от ЗППЦК (посочени в т.1,2 и 3 по-горе).

Сделките по чл. 114, ал. 1, т. 1 и ал. 2 от ЗППЦК, в които участват *заинтересувани лица*, могат да бъдат извършвани само по пазарна цена. Оценката се извършва от Съвета на директорите, а в случаите по чл. 114, ал. 1, т. 1, буква "б" от ЗППЦК (т.е. случаите описани в т.1, буква "б" по-горе в този документ) - от определените от Съвета на директорите независими експерти с необходимата квалификация и опит.

Решението по общото събрание за сделките по чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК (описани в т.1, 2 и 3 по-горе в този документ) следва да посочва съществените условия на сделката, включително страни, предмет и стойност, както и в чия полза се извършва сделката.

“Българо-американски инвестиционен фонд” (като единствен акционер притежаващ над 25% от гласовете в Общото събрание на Дружеството) и членовете на Съвета на директорите (Виж Раздел V.,т.1 по-горе) биха били *заинтересувани лица* по смисъла на чл.114, ал.5 от ЗППЦК и съответно няма да могат да участват при вземането на решение за сключване на тези сделки, когато те или свързани с тях лица: (а) са страна, неин представител или посредник по сделката, или в тяхна полза се извършват сделките или действията; или (б) притежават пряко или непряко поне 25% от гласовете в общото събрание или контролират юридическото лице, което е страна, неин представител или посредник по сделката, или в чията полза се извършват сделките или действията; или (в) за членове на управителен или контролен орган или прокуристи на юридическо лице по б.(б).

5. ИНФОРМАЦИЯ, ОПОВЕСТЯВАНА ПО ЧЛ.114Б ОТ ЗППЦК

5.1. ИНФОРМАЦИЯ ОТ ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ

А) Юридически лица, в които притежават пряко и непряко най-малко 25% от гласовете в общото събрание или върху които имат контрол:

- Йордан Николов Чомпалов:

Към настоящия момент г-н Чомпалов не притежава 25% или повече от гласовете в общото събрание на други юридически лица.

-Даниела Атанасова Ханджиева:

Към настоящия момент г-жа Ханджиева не притежава 25% или повече от гласовете в общото събрание на други юридически лица.

- Анна Петрова Цанкова-Бонева:

Към настоящия момент г-жа Бонева не притежава 25% или повече от гласовете в общото събрание на други юридически лица.

Б) Участие в управителни/контролни органи

Йордан Николов Чомпалов

По настоящем, освен като член на Съвета на директорите на Дружеството, г-н Чомпалов не участва в управителен или контролен орган на други търговски дружества.

Даниела Атанасова Ханджиева

По настоящем, г-жа Ханджиева е член на Съвета на директорите на „Капитал Директ-1” АДСИЦ (дружество със специална инвестиционна цел за секюритизация на вземания).

Анна Петрова Цанкова-Бонева

По настоящем, освен като член на Съвета на директорите на Дружеството, г-жа Бонева не участва в управителен или контролен орган на други търговски дружества.

В) Данни за сделки, по които членовете на Съвета на директорите считат, че могат да бъдат признати за заинтересувани лица

Към настоящия момент на членовете на Съвета на директорите не са известни настоящи или бъдещи сделки, за които считат, че могат да бъдат признати за заинтересувано лице по смисъла на чл. 114, ал. 5 от ЗППЦК.

5.2. ИНФОРМАЦИЯ ОТ ЛИЦАТА, КОИТО ПРЯКО ИЛИ НЕПРЯКО ПРИТЕЖАВАТ НАЙ-МАЛКО 25 НА СТО ОТ ГЛАСОВЕТЕ В ОБЩОТО СЪБРАНИЕ НА „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ ИЛИ ГО КОНТРОЛИРАТ

Към момента на изготвяне на този регистрационен документ „Българо-американски инвестиционен фонд” е единственият акционер, който притежава пряко или непряко най-малко 25 на сто от гласовете в Общото събрание на Дружеството, а именно пряко – 70%.

А) участие на „ Българо-американски инвестиционен фонд” в управителни/контролни органи

Към датата на настоящия документ “Българо-американски инвестиционен фонд” участва в управителни и/или контролни органи на следните дружества:

- “АМЕТА ХОЛДИНГ” АД, регистрирано по ф. д 466/1996г. на Великотърновски окръжен съд, със седалище и адрес на управление: гр. Павликени, община Павликени, област Велико Търново, ул. “Тошо Кътев” № 5 – член на Съвета на директорите;

Б) Притежание на „Българо-американски инвестиционен фонд” (БАИФ) пряко или непряко на повече от 25 (двадесет и пет) на сто от гласовете в Общото събрание на дружества или съответно упражняване на контрол върху дружества, както следва:

- “БЪЛГАРО АМЕРИКАНСКА КРЕДИТНА БАНКА” АД, регистрирано по ф. д. 12587/1996г. на Софийски градски съд, със седалище и адрес на управление : гр. София, община Столична, област София, ул. “Кракра” № 16;
- “БЪЛГЕРИЪН – АМЕРИКЪН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ” ЕООД, регистрирано по ф.д. 14941/1995г. на Софийски градски съд, със седалище и адрес на управление : гр. София, община Столична, област София, ул. “Шипка” № 3;
- “ПРЕСЛАВ ЕНТЪРПРАЙС” ЕООД, регистрирано по ф.д. 5724/2002г. на Софийски градски съд, със седалище и адрес на управление : гр. София, община Столична, област София, ул. “Шипка” №3;
- “СРЕДЕЦ ЕНТЪРПРАЙС” ЕООД, регистрирано по ф.д. 5725/2002г. на Софийски градски съд, със седалище и адрес на управление : гр. София, община Столична, област София, ул. “Шипка” № 3;
- “КАПИТАЛ ДИРЕКТ-1” АДСИЦ, регистрирано по фирмено дело 9585/2003г. на Софийски градски съд, със седалище и адрес на управление гр. София, ул. “Шипка” 3;
- „И Ар Джи Капитал-1” АДСИЦ, регистрирано по фирмено дело 8835/2004г под парт. номер 86296, том 1072, рег. 1, стр. 59 на СГС, със седалище и адрес на управление гр. София, ул. “Шипка” 3;
- “Лозенец Дивелъпмънт Къмпани” ЕООД, регистрирано по фирмено дело 12557/2004г. на Софийски градски съд, със седалище и адрес на управление гр. София, ул. “Шипка” 3;
- „Капитал Директ” ЕАД, регистрирано по фирмено дело 6181/2005г под парт. номер 94157, том 1242, рег. 1, стр. 30 на СГС, със седалище и адрес на управление гр. София, ул. “Шипка” 3;
- „И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 2” АДСИЦ, вписано в регистъра на търговските дружества при Софийски градски съд под парт. № 94439, том 1249, стр. 86, по ф.д. 6675/ 2005 СГС, със седалище и адрес на управление гр. София, ул. “Шипка” 3.
- “ШИПКА ЕНТЪРПРАЙС” ЕООД, регистрирано по ф.д. 10178/2006г. на Софийски градски съд, със седалище и адрес на управление : гр. София, община Столична, област София, ул. “Шипка” № 3.

Дружества, върху които БАИФ упражнява контрол:

- Дружествата, посочени в предходната т.Б, в които БАИФ притежава пряко и непряко повече от 50% от гласовете в общото събрание;
- “АМЕТА ХОЛДИНГ” АД, регистрирано по ф. д 466/1996г. на Великотърновски окръжен съд, със седалище и адрес на управление: гр. Павликени, община Павликени, област Велико Търново, ул. “Тошо Кътев” № 5 – 28% от капитала на дружеството собственост на БАИФ. Съветът на директорите на дружеството се състои от трима члена, които понастоящем са: (а) БАИФ; (б) БАПМ ЕООД (100% собственост на БАИФ) и (в) Средец Ентръпрайс ЕООД. (100% собственост на БАИФ);
- “ФУРАЖ-РОСПИЦА” ЕООД, регистрирано по ф.д. № 1044/1998 г. на Великотърновски окръжен съд, със седалище и адрес на управление: гр. Павликени, община Павликени, област Велико Търново, ул. ”Тошо Кътев” №.5. Капиталът на дружеството е 100% собственост на Амета Ходинг АД, която от своя страна е контролирана от БАИФ;
- “ТШЛКО” ЕООД, регистрирано по ф.д. 4/1999г. на Разградски окръжен съд, със седалище и адрес на управление: гр. Разград, община Разград, Индустриална зона гара Разград – Птицекланница. Капиталът на дружеството е 100% собственост на Амета Ходинг АД, която от своя страна е контролирана от БАИФ;
- “АУДОГОРСКО ПШЛЕ” ЕООД, регистрирано по ф.д. 242/2001г. на Разградски окръжен съд, със седалище и адрес на управление: гр. Разград, община Разград, Индустриална зона ж.п.гара Разград – Птицекланница. Капиталът на дружеството е 100% собственост на Амета Ходинг АД, която от своя страна е контролирана от БАИФ;
- “СВИНЕВЪДСТВО АСПАРУХОВО” ООД, регистрирано по ф.д. 809/1998г. на Плевенски окръжен съд, със седалище и адрес на управление: с. Аспарухово. Капиталът на дружество-

то е 100% собственост на Амета Ходинг АД, която от своя страна е контролирана от БА-ИФ.

Г) Сделки, по които „Българо-американски инвестиционен фонд” счита, че може да бъде признат за заинтересувано лице

В изпълнение на решение на Учредителното събрание преди датата на този документ Дружеството е придобило от “Бългериън-американ пропърти мениджмънт” ЕООД (дружество, което е еднолична собственост на БАИФ) през месец август 2006 г. имота по Проект „Явор” и имота по Проект „Загора”. Имотите са описани подробно в Раздел II “Основна информация”, т.4.3.

Дружеството сключи с “Бългериън-американ пропърти мениджмънт” ЕООД предварителен договор, по силата на който Дружеството ще закупи от “Бългериън-американ пропърти мениджмънт” ЕООД имотите по Проект „Герена” при условие, че са заличени всички тежести и права на трети лица върху същите.

Към настоящия момент на “Българо-американски инвестиционен фонд” не са известни други бъдещи сделки, за които счита, че може да бъде признат за заинтересувано лице по смисъла на чл. 114, ал. 5 от ЗППЦК.

6. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ТОВА ДАЛИ НЯКОЙ ОТ ПОСОЧЕНИТЕ В НАСТОЯЩИЯ РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ ЕКСПЕРТ ИЛИ КОНСУЛТАНТ ИМА ЗНАЧИТЕЛЕН БРОЙ АКЦИИ НА ЕМИТЕНТА ИЛИ НЕГОВИ ДЪЩЕРНИ ДРУЖЕСТВА, ИМА ИКОНОМИЧЕСКИ ИНТЕРЕС В ЕМИТЕНТА И/ИЛИ ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕТО МУ ЗАВИСИ ОТ УСПЕХА НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ, ЗА КОЕТО Е ИЗГОТВЕН НАСТОЯЩИЯТ ДОКУМЕНТ.

Посоченият в настоящия документ експерт по икономическата и финансовата част Боян Николов Икономов притежава 0.57% от акциите от капитала на Дружеството и няма друг пряк или непряк съществен икономически интерес в емитента. Посоченият в настоящия документ експерт по правната част Силвия Кирилова Кирилова притежава 0,54% от акциите от капитала на Дружеството и няма друг пряк или непряк съществен икономически интерес в емитента.

VII. ФУНКЦИОНИРАНЕ НА ДРУЖЕСТВОТО. ОСНОВНИ ПАРТНЬОРИ**1. ДАННИ ЗА БАНКА ДЕПОЗИТАР**

1.1. ДАННИ ЗА БАНКАТА ДЕПОЗИТАР

Наименование:	<u>“ОБЕДИНЕНА БЪЛГАРСКА БАНКА” АД</u>
Седалище и адрес на управление:	София, ул. “Света София” № 5
Телефон:	02/ 811 3752
Телефакс:	02/ 981 2809
Електронна станица в Интернет:	www.ubb.bg

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

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

Дата на учредяване: 09.12.1992г.

БУАСТАТ: 000694959 Ю

Данъчен номер /НДР/: 1224009980

Разрешение за извършване на дейност като банка:

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

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

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

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

1.2. СЪЩЕСТВЕНИ УСЛОВИЯ НА ДОГОВОРА ЗА ДЕПОЗИТАРНИ УСЛУГИ:

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

- да приема на съхранение активи под формата на парични средства и ценни книжа, като открива и води за целта сметки на името на „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ (съхранение и държане на паричните средства и ценните книжа на „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ);
- да извършва плащания и операции по нареждане на „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ от негово име и за негова сметка при и по повод обслужване и администриране на активите му в пари и ценни книжа, до размера на съответната наличност по сметките му в банката за пари и/или ценни книжа ;
- да обслужва плащанията и операциите по сделките с ценни книжа на „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ във връзка с инвестиране на активите му.

При извършването на депозитарните услуги “ОБЕДИНЕНА БЪЛГАРСКА БАНКА” АД приема, съхранява и отчита на доверителен принцип поверените и активи, съгласно своите общи условия за съответните сметки, Устава на „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ, Закона за публичното предлага-

не на ценни книжа, Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и другите разпоредби на действащото законодателство, както следва:

- паричните средства на „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ - по сметки на името на „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ;
- паричните средства на „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ се водят и отчитат отделно от собствените активи на банката и от активите, привлечени от нея на доверително управление или на влог на останалите ѝ клиенти, като не се допуска разходването им за цели и по начин, противоречащи на императивните изисквания на Устава на „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ, Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и Закона за публичното предлагане на ценни книжа.
- ценните книжа на „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ - по подсметки към сметката си в Централен депозитар АД или съответната компетентна депозитарна институция. Банката в качеството си на първичен дилър на безналични държавни ценни книжа съхранява и води по регистрите си притежаваните от „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ безналични държавни ценни книжа.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Договорът за депозитарни услуги се прекратява без предизвестие:

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

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

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

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

2. ДАННИ ЗА ОБСЛУЖВАЩО ДРУЖЕСТВО

2.1. ДАННИ ЗА ОБСЛУЖВАЩОТО ДРУЖЕСТВО

“СЕРДИКА КЕПИТЪЛ АДВАЙЗЪРС” (SERDIKA CAPITAL ADVISORS LLC) съществуващо и регистрирано по закона на Щата Делавейър, 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**

ТЕЛЕФОН: (02) 9658 200/9658 379

ТЕЛЕФАКС: (02) 9460 118

БУАСТАТ: 131101824,
Данъчен номер: 1223126584

Дата на учредяване: 30 август 2002г.

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

2.2. КРАТКА ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ПРОФЕСИОНАЛНИЯ ОПИТ НА ОБСЛУЖВАЩОТО ДРУЖЕСТВО

„Сердика Кепитъл Адвайзърс” (Serdika Capital Advisors LLC) обединява екип от специалисти – служители на Българо-американски инвестиционен фонд (БАИФ), Българо-американска кредитна банка АД (БАКБ) и “Българитън-американ пропърти мениджмънт” ЕООД (БАПМ) с дългогодишен опит в областта на изграждането, управлението и финансирането на недвижими имоти в България. Общата разгърната площ на реализираните от екипа проекти е над 50 000 м². Освен това екипът е в основата на създаването на две от кредитните програми на БАКБ, по които са финансирани проекти в областта на недвижимите имоти за над 140 милиона евро.

Реализирани проекти:

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

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

2.3. СЪЩЕСТВЕНИ УСЛОВИЯ НА ДОГОВОРА МЕЖДУ “И АР ДЖИ КАПИТАЛ –3” АДСИЦ И СЕРДИКА КЕПИТЪЛ АДВАЙЗЪРС ЗА ИЗВЪРШВАНЕ НА ДЕЙНОСТИ КАТО ОБСЛУЖВАЩО ДРУЖЕСТВО

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

(1) изцяло за сметка на Обслужващото дружество:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(д) извършва цялостното управление по изграждането и пускане в експлоатация на сгради, обекти и други проекти в недвижимите имоти, включително управление на дейностите по :

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

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

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

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

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

- (а) конструиране на параметрите и индикативните показатели на емисията акции (и свързаните с тях права), като обща номинална и емисионна стойност на емисията акции, стойност на предлаганите права, срещу които се записват акциите и др.
- (б) консултации и изготвяне на проект на проспект за първично публично предлагане на акции, като възложеното включва съгласуване на проекта за проспект със Съвета на директорите и извършване на всички допълнителни действия, съгласно указанията на КФН, с цел потвърждаване на Проспекта, включително чрез поправки и изменения в текста и приложенията, ако това е необходимо;
- (в) консултации относно регистриране на емисията акции при “Централен депозитар” АД и приемане на емисията акции за търговия на “Българска фондова борса – София” АД;

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

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

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

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

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

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

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

(5) Дружеството може да възлага на Обслужващото дружество да извършва на свой риск посредническа дейност по: (а) проучване на възможността за закупуването на недвижими имоти на територията на Р България; (б) проучване на възможността за продажбата на недвижими имоти, собствени на Дружеството и (в) проучване на възможността за отдаването под наем на недвижими имоти собствени на Дружеството.

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

По време на действието на договора ОБСЛУЖВАЩОТО ДРУЖЕСТВО не може:

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

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

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

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

В случай на възлагане на отделни дейности на подизпълнители, ОБСЛУЖВАЩОТО ДРУЖЕСТВО се задължава да използва само компетентни специалисти подизпълнители, които притежават необхо-

димата квалификация и професионален опит в съответната сфера на дейност. При спазване изискванията на предходното изречение ОБСЛУЖВАЩОТО ДРУЖЕСТВО отговаря за вредите, причинени от лошия избор на подизпълнител/и. ОБСЛУЖВАЩОТО ДРУЖЕСТВО отговаря за действията на подизпълнителя/ите като за свои, ако не е спазил изискванията, посочени в този член по отношение на заместването.

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

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

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

(1) възнаграждение в размер на 0,25% (нула цяло и двадесет и пет стотни процента) на тримесечие от *себестойността на недвижимите имоти под управление*. За целите на този договор *„себестойността на недвижимите имоти под управление”* включва покупната цена, включително невъзстановимите данъци върху покупката, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние за предвидената му употреба до момента на получаване на разрешение за ползване/удостоверение за въвеждане в експлоатация. За целите на изчисляване на възнаграждението по този член *„себестойността на недвижимите имоти под управление”* не включва стойността на Проектите по чл.27 до момента на завършването им.

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

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

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

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

- при покупка или продажба на недвижим имот - до 2,5% от размера на договорената цена и

- при отдаване под наем на недвижими имоти – до 2,5% от брутната стойност на наема за целия наемен срок, но не повече от 15% от годишния наем за първата година.

Договорът, сключен с ОБСЛУЖВАЩОТО ДРУЖЕСТВО, се прекратява:

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

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

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

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

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

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

3. ДАННИ ЗА ОЦЕНИТЕЛИТЕ НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ.

Според изискванията на чл. 19 и чл. 20 от ЗДСИЦ, Дружеството възложи оценки на недвижимите имоти по проекти Явор, Загора и София Ринг на ПеПе ГРУП ООД, със седалище и адрес на управление гр.София, ул’Суходолска 2, бл. 120, вх. А, ет.1, вписан в търговския регистър при Софийски градски съд под парт.№ 76834, том. 905, стр. 158, по ф.д.5968/2003 год., НДР №.2222100014, Булстат: 131104254,

Оценките са извършени от Инж. Биянка Печева Пандева

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

Квалификация Строителен инженер, специалност “Хидротехническо строителство”, диплом № 000206/1993 год., ВИАС-София
Оценител на недвижими имоти – лиценз АП №3338/28.10.1994

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

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

Според изискванията на чл. 19 от ЗДСИЦ, Дружеството възложи оценка на недвижия имот по проект Бургас ритейл на ЕТ Сюрвейанс, със седалище и адрес на управление гр.Бургас ул. Цар Симеон I №10, ет.1, вписан в търговския регистър при Бургаски окръжен съд по ф.д.7570/1992 год., Булстат: 812017499,

Оценките са извършени от Инж. Дилян Добромиров Симидчиев и Димитър Георгиев Драгов

Кратка информация относно професионалната квалификация и опит на оценителя Инж. Дилян Добромиров Симидчиев:

Квалификация Строителен инженер, специалност “Промислено и гражданско строителство”, диплом № 3172/08.04.1961 г., ИСИ-София .
Оценител на недвижими имоти – лиценз АП №3012/16.05.1994 г.

Професионален опит От 1994г. до момента Експертно-консултантска и оценителска дейност :

- Извършване на приватизационни оценки на търговски предприятия за нуждите на ОАП, гр.Бургас.
- Извършване на приватизационни оценки на имоти на Министерство на отбраната.
- Оценки за ипотечи на недвижими имоти на клиенти на “Обединена Българска банка”АД, “ЦКБ”АД, „Пощенска банка”, „ДСК”, „Експресбанк”, "Райфайзенбанк”, „Инвестбанк”, „ПИБ”, „Булбанк”, „Хеброс”, ТБ„Алианц” България, „Алфабанк”, „Демирбанк”, „Токудабанк”.

Кратка информация относно професионалната квалификация и опит на оценителя Димитър Георгиев Драгов:

Квалификация	Висше икономическо образование, специалност “Стокзнание”, диплом серия В №11987/1961 г., ВИНС - гр.Варна; Следдипломна специализация „Бизнес управление”, диплом № 333/19.04.1980 г. Оценител с лиценз от АП № 1815/04.10.1993 г.
Професионален опит	От 1993г. до момента Експертно-консултантска и оценителска дейност : <ul style="list-style-type: none">• Приватизационни оценки на обекти на Общинска Агенция за Приватизация – Бургас и област Бургас.• Самостоятелно и като член на оценителен екип е извършил оценки на над 20 индустриални предприятия, кооперации и дружества по условията на ПМС N: 179, ПМС N: 8, ПМС N: 105 в Бургас, Бургаска област и други региони на страната както следва:<ul style="list-style-type: none">↪ „Каменица”АД - Пловдив↪ „Лукойл Нефтохим Бургас” АД↪ БТК - Бургас↪ Летище-Бургас↪ Свободна безмитна зона-Бургас↪ Бургаски Корабостроителници ЕАД- Бургас↪ ОРБ-Бургас,↪ ДКЦ(бивши поликлиники- I, II, III, IV)↪ “Булгаргаз”ЕАД-Бургас↪ “Бург-Ойл”АД-Бургас↪ “Жезъл”ООД-Бургас↪ “Петрол”АД-Бургас↪ “Бургаска солна компания”ООД↪ “Топливо”АД-София↪ “Електроразпределение”АД,Ст.Загора, клон Бургас↪ “Метални изделия”АД-Бургас• Оценки за ипотеките на недвижими имоти на клиенти на “Обединена Българска банка”АД, “ЦКБ”АД, „Пощенска банка”, „ДСК”, „Експресбанк”, „Райфайзенбанк”, „Инвестбанк”, „ПИБ”, „Булбанк”, „Хеброс”, ТБ„Алианс България”, „Алфабанк”, „Демирбанк”, „Токудабанк”.

Към датата на настоящия регистрационен документ не е извършвана замяна на оценителите на недвижимите имоти.

VIII. 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 регистрационен документ 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. ДРУЖЕСТВЕНА ПОЛИТИКА ПО ОТНОШЕНИЕ РАЗПРЕДЕЛЯНЕТО НА ДИВИДЕНТ

„И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ разпределя като дивидент не по-малко от 90% (деветдесет на сто) от печалбата си за финансовата година. Печалбата се разпределя по решение на Общото събрание и в съответствие с Устава и законите със съдействието на „Централен депозитар” АД. „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ е длъжно да осигури изплащането на акционерите на гласувания на Общото събрание дивидент в срок до 6 (шест) месеца, считано от края на финансовата година, за която се разпределя дължимият дивидент, като разходите по изплащането на дивидент са за сметка на Дружеството. Право да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на „Централен депозитар” АД като акционери на 14-ия ден след деня на Общото събрание, на което е приет годишният финансов отчет и е взето решение за разпределение на печалбата.

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

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

На 11.01.2007г. Дружеството сключи предварителен договор за покупка на имоти – виж Проект „Герена” в раздел II, точка 4. по-горе;

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

На 16.04.2007г. Дружеството сключи предварителен договор за покупка на имот – виж Проект „Бургас ритейл” в раздел II, точка 4. по-горе.

На 25.04.2007г. Дружеството придоби имоти в гр. София, Околовръстен път – виж Проект „София ринг” в раздел II, точка 4. по-горе .

6. ОСНОВАНИЯ ЗА ПРЕКРАТЯВАНЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

Съгласно разпоредбите на неговия Устав, Дружеството се прекратява при изтичане на срока, за който е учредено, или по решение на Общото събрание в следните случаи:

- само на основание, предвидено в неговия Устав или в проспекта за издаване на ценни книжа;

- при обявяването му в несъстоятелност;
- при отнемане на разрешението му за извършване на дейност от Комисията за финансов надзор;
- с решение на съда в предвидените от закона случаи;
- в други, предвидени в закона случаи.

За прекратяване на „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ се издава разрешение от КФН.

Лицата, определени за ликвидатори или синдици на Дружеството, се одобряват от КФН.

„И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ е длъжно в 7-дневен срок от решението на Общото събрание за неговото прекратяване или отказ от дейността, както и при изтичане на срока, за който е учредено, или при настъпване на други основания за прекратяване, предвидени в неговия Устав, да поиска от КФН отнемане на издаденото разрешение за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел.

IX. 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).

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” АДСИЦ 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 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-дневен срок, който започва да тече, считано от настъпването на по-късната от двете дати: датата на пуб-

ликуване на съобщението за начало на подписката съгласно чл.92а 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;
- 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 подписката 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, но в никой случай крайният срок за записването на акциите не може да е по-кратък от 15 работни от крайния срок за прехвърляне на правата. 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;

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” АД СИЦ 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 на „И Ар Джи Капитал-3” АД СИЦ.

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

„И Ар Джи Капитал-3” АД СИЦ 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” АД СИЦ, от датата на учредяване на „И Ар Джи Капитал-3” АД СИЦ 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 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. Акционерите на „И Ар Джи Капитал-3” АД СИЦ имат право на глас в Общото събрание на акционерите, като всяка една ак-

ция дава право на един глас. Правото на глас в Общото събрание се упражнява от акционерите, вписани в регистрите на „Централен депозитар” АД най-малко 14 (четирнадесет) дни преди датата на Общото събрание;

- право на дивидент при разпределяне на печалбата. Правото на дивидент възниква като конкретно право, след като Общото събрание на акционерите вземе решение за разпределяне на дивиденди, съразмерно на притежаваните акции, ако Дружеството е реализирало печалба от дейността си. По закон Дружеството задължително разпределя като дивидент не по-малко от 90 на сто от печалбата за финансовата година. Съгласно своя Устав, Дружеството е длъжно да осигури изплащането на акционерите на гласувания на Общото събрание дивидент в срок до 6 (шест) месеца, считано от края на финансовата година, за която се разпределя дължимият дивидент. Право да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на „Централен депозитар” АД като акционери на 14-тия ден след деня на Общото събрание, на което е приет годишният финансов отчет и решението за разпределение на печалбата;
- право на ликвидационен дял в случай на прекратяване на Дружеството. Всяка акция от „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ дава право на ликвидационен дял, съразмерен на ликвидационен дял на акцията. Правото на ликвидационен дял на акционерите е неотменимо и не може да бъде ограничавано. Правото на ликвидационен дял възниква след прекратяване на Дружеството, удовлетворяването (или обезпечаването) на кредиторите на Дружеството и изтичане на 6-месечен срок от обнародване на поканата, отправена от ликвидаторите до кредиторите на Дружеството да предявят вземанията си. С правото на ликвидационен дял разполагат само лицата, вписани в регистрите на „Централен депозитар” АД като акционери към момента на прекратяване на Дружеството. „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ се прекратява при изтичане на предвидения в Устава срок или с решение на Общото събрание на акционерите, прието само на основание, предвидено в Устава или в проспекта за издаване на ценни книжа, както и в случаите, предвидени в закон. За прекратяване на Дружеството се издава разрешение от КФН, която одобрява и лицата, определени за ликвидатори. КФН отказва издаване на разрешение за прекратяване, ако не са защитени интересите на инвеститорите. Съгласно действащото законодателство, правото на ликвидационен дял се погасява в петгодишен срок от прекратяването 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. Съгласно чл. 13, ал. 3 от ЗДСИЦ това право не се прилага при първоначалното увеличение на капитала на „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ, което е предмет на настоящото публично предлагане;
- право на участие в управлението, да избира и да бъде избран в органите за управление;
- право на информация, в това число и правото на предварително запознаване с писмените материали по обявения дневен ред на Общото събрание на акционерите и свободното им получаване при поискване; право да се запознае със съдържанието на протокола от проведеното Общо събрание и да получи копие от протокола от проведеното Общо събрание от заместник-председателя, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност” при КФН; както и право да задава въпроси относно икономическото и финансовото състояние и търговската дейност на Дружеството, освен за обстоятелства, които представляват вътрешна информация, независимо дали тези въпроси са свързани с дневния ред на Общото събрание;
- 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” АДСИЦ 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” АДСИЦ не е издавало привилегировани акции.

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

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 ПРЕДОТВРЯВАНЕ НА СМЯНА НА ЛИЦАТА, УПРАЖНЯВАЩИ КОНТРОЛ ВЪРХУ ЕМИТЕНТА В СЛУЧАЙ НА СЛИВАНЕ, ПРИДОБИВАНЕ ИЛИ ПРЕСТРУКТУРИРАНЕ, 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. Решението за увеличение на капитала съдържа следните условия:
 1. размерът на увеличението;
 2. видът на акциите, с които се увеличава капитала и правата, които дават акциите от новата емисия;
 3. съотношението между издадените “права” по смисъла на §1, т.3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа и една нова акция;

4. началният и крайният срок за прехвърляне на “правата”;
5. началният и крайният срокът на записване на новите акции;
6. минималната продажна цена на новите акции, ако те ще се продават по цена, по-висока от номиналната им стойност.
7. други условия, определени от Закона за публичното предлагане на ценни книжа и действащото законодателство.

В решението се посочва и инвестиционен посредник, който да обслужва увеличението на капитала, както и други необходими данни за емисиите от права и акции.

- **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.

3. ПРИДОБИВАНЕ НА НОВИ АКТИВИ

Съгласно чл. 8, от неговия Устав, „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ може да придобива други активи (недвижими имоти) за секюритизация в рамките на ограниченията на ЗДСИЦ.

4. КРАТКО ОПИСАНИЕ НА ВСЕКИ СЪЩЕСТВЕН ДОГОВОР, РАЗЛИЧЕН ОТ ДОГОВОРИТЕ, СКЛЮЧЕНИ ПО ПОВОД ОБИЧАЙНАТА ДЕЙНОСТ НА ДРУЖЕСТВОТО, ПО КОЙТО ТО Е СТРАНА, ЗА ПЕРИОДА ОТ ДВЕ ГОДИНИ ПРЕДИ ПУБЛИКУВАНЕТО НА ДОКУМЕНТА

Към датата на изготвяне на настоящия регистрационен документ „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ не е сключвало други съществени договори във връзка с обичайната си дейност и извън нея, освен договора с банката–депозитар – „Обединена Българска Банка” АД, гр. София, договора за извършване на дейности като обслужващо дружество, сключен с обслужващото дружество Сердика Кепитъл Адвайзърс, и договора за поемане и обслужване на емисия от първоначалното увеличение на капитала на Дружеството, сключен с „Българо-американска кредитна банка” АД, гр. София. Подробно описание на условията на горепосочените договори има съответно в раздел VI (Функциониране на дружеството. Основни партньори.) на регистрационния документ, а относно договора с инвестиционния посредник – в раздел V (Данни за публичното предлагане, условия и срок), точка 4.4.. (Описание на плана за разпространение и условията на договора с инвестиционния посредник; посочване на инвестиционния посредник, който ще участва в предлагането, и на количеството, което ще предлага) от Документа за предлаганите акции.

5. ДРУЖЕСТВА, В КОИТО „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3” АДСИЦ ИМА (ПРЯКО ИЛИ НЕПРЯКО) ДЪЛГОСРОЧНО УЧАСТИЕ

„И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ няма дългосрочно (пряко или непряко) участие в други дружества.

6. ЦЕНТРАЛЕН ЕЖЕДНЕВНИК, КОЙТО ДРУЖЕСТВОТО ИЗПОЛЗВА ЗА ПУБЛИКУВАНЕ НА ПОКАНАТА ЗА СВИКВАНЕ НА ОБЩО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ

„И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ ще обнародва поканата за свикване на Общо събрание на акционерите в Държавен вестник и ще я публикува във в. „Пари”, рубрика „Корпоративни съобщения”.

7. МЯСТО И НАЧИН, ПО КОЙТО МОЖЕ ДА БЪДЕ ПОЛУЧЕНА ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

Регистрационният документ, документът за предлаганите акции и резюмето ще бъдат отпечатани в достатъчен брой екземпляри и ще се разпространяват безплатно в офиса на емитента и на упълномощения инвестиционен посредник, както и на регулирания пазар, на който ще се търгуват правата за предлаганите акции- „БФБ–София” АД, на следните адреси:

а) Офис на емитента – „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ

1504 гр. София, ул. „Шипка” №3, ет. 2

лице за контакт: Анна Цанкова-Бонева

тел. (02) 9658 333

(02) 9489 200

факс: (02) 944 5010

e-mail: ergcapital3@baefinvest.com

б) Офис на инвестиционния посредник – “Българо-американска кредитна банка” АД

гр. София, ул. „Кракра” №16

лица за контакти:

Венета Илиева

тел. (02) 9658 389

Боян Икономов

тел. (02) 9658 379

факс: (02) 944 5010

e-mail: bikonomov@baefinvest.com

в) „Българска фондова борса–София” АД

гр. София, ул. „Три уши” №10

телефон: (02)

факс: (02)

e-mail: bse@bse-sofia.bg

Допълнителна информация за „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ може да се получи в офиса на Дружеството в гр. София, ул. „Шипка” №3, ет. 2, всеки работен ден от 10:00 до 16:00 ч. или на посочените по-горе телефони на емитента.

ДОЛУПОДПИСАНИТЕ ЛИЦА, ИЗГОТВИЛИ ТОЗИ РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ ДЕКЛАРИРАТ, ЧЕ:

(1) ПРИ ИЗГОТВЯНЕТО НА СЪОТВЕТНАТА ЧАСТ ОТ НАСТОЯЩИЯ РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ СА ПОЛОЖИЛИ НЕОБХОДИМАТА ГРИЖА ЗА НЕГОВОТО СЪОТВЕТСТВИЕ СЪС ЗАКОНА

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

Боян Икономов

Славия Кирилова

ДОЛУПОДПИСАНИЯТ СЪСТАВИТЕЛ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ НА ДРУЖЕСТВОТО ДЕКЛАРИРА, ЧЕ ДОКОЛКОТО МУ Е ИЗВЕСТНО, СЪДЪРЖАЩАТА СЕ В РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ ИНФОРМАЦИЯ Е ВЯРНА И ПЪЛНА И КОРЕКТНО ПРЕДСТАВЯ СЪЩЕСТВЕНИТЕ ЗА ИНВЕСТИТОРИТЕ ОБСТОЯТЕЛСТВА ОТНОСНО ДРУЖЕСТВОТО-ЕМИТЕНТ.

Емилия Карадочева

ДОЛУПОДПИСАНИТЕ ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО-ЕМИТЕНТ, С ПОДПИСИТЕ СИ, ПОЛОЖЕНИ ПО-ДОЛУ, ДЕКЛАРИРАТ, ЧЕ ДОКОЛКОТО ИМ Е ИЗВЕСТНО, СЪДЪРЖАЩАТА СЕ В РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ ИНФОРМАЦИЯ Е ВЯРНА И ПЪЛНА И КОРЕКТНО ПРЕДСТАВЯ СЪЩЕСТВЕНИТЕ ЗА ИНВЕСТИТОРИТЕ ОБСТОЯТЕЛСТВА ОТНОСНО ДРУЖЕСТВОТО-ЕМИТЕНТ;

Анна Цанкова-Бонева

Даниела Ханджиева

Йордан Чомпалов

ДОЛУПОДПИСАНИЯТ ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА ДРУЖЕСТВОТО-ЕМИТЕНТ, С ПОДПИСА СИ, ПОЛОЖЕН ПО-ДОЛУ, ДЕКЛАРИРА, ЧЕ РЕГИСТРАЦИОННИЯТ ДОКУМЕНТ ОТГОВАРЯ НА ИЗИСКВАНИЯТА НА ЗАКОНА.

Анна Петрова Цанкова-Бонева
Изпълнителен директор