

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

РЕЗЮМЕ НА ПРОСПЕКТА

Част III от Проспекта

EUR 6 800 000 облигационен заем

6 800 Обикновени облигации

ISIN код: **ISIN: BG2100002125**

Това Резюме представя накратко основните характеристики и рискове, свързани с дейността на Дружеството и предлаганите облигации и следва да се чете като въведение към Проспекта. Резюмето слага акцент върху определена информация, която се съдържа в останалите части на Проспекта: Регистрационния документ и Документа за предлаганите ценни книжа. В Резюмето може да не се съдържа цялата информация, която е необходима за вземане на инвестиционно решение. Преди да вземете решение за инвестиране в облигациите на Дружеството, във Ваш интерес е внимателно да прочетете целия Проспект, а именно Регистрационния документ и Документа за предлаганите ценни книжа, заедно с приложенията към тях, както и документите, към които те препращат, ако са налице такива.

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

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

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

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

За всеки инвеститор, който е предявил иск относно съдържанието на Проспекта, може да възникне задължение за заплащане на разноските за превод на Проспекта при образуването на съдебното производство. Лицата, които са изготвили Резюмето, включително и неговия превод, носят отговорност за вреди само ако съдържащата се в него информация е заблуждаваща, невярна или противоречи на другите части от Проспекта.

26.04.2012 г.

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

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

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

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

Членовете на Съвета на директорите на Дружеството са:

- „Средец Ентърпрайс” ЕООД – Председател на съвета на директорите с представител по чл. 234, ал. 1 от ТЗ Даниела Атанасова Ханджиева;

- „Бългериън – Америкън Пропърти Мениджмънт” ЕООД – Изпълнителен Директор с представител по чл. 234, ал. 1 от ТЗ Анна Петрова Цанкова - Бонева;

- Йордан Николов Чомполов – Заместник – председател на съвета на директорите, независим член;

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

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

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

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

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

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

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

- „Сердика Кепитъл Адвайзърс” (Serdika Capital Advisors LLC), със седалище и адрес на управление, град София, район Оборище, ул. Шипка 3.

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

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

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

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

Лица, отговорни за изготвянето на настоящия документ.

Юридически лица, отговорни за изготвянето на Резюмето са:

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

Физически лица, отговорни за изготвянето на Резюмето са:

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

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

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

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

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

2. КЛЮЧОВА ИНФОРМАЦИЯ

2.1. УСЛОВИЯ, СТАТИСТИЧЕСКИ ДАННИ ЗА ПРЕДЛАГАНЕТО, ОЧАКВАН ГРАФИК И ДЕЙСТВИЯ, ИЗИСКВАНИ ЗА КАНДИДАТСТВАНЕ ЗА ПРЕДЛАГАНЕТО

2.1.1. Условия, на които се подчинява предлагането

Облигационният заем, предмет на искане за допускане до търговия на регулиран пазар е в общ размер от 6 800 000 (шест милиона и осемстотин хиляди) евро, разпределен в 6 800 (шест хиляди и осемстотин) броя облигации с единична номинална стойност 1 000 (хиляда) евро всяка една, от емисия корпоративни облигации с ISIN BG2100002125, издадени от “И Ар Джи Капитал - 1” АДСИЦ при условията на първично частно предлагане.

2.1.2. Обща сума на емисията

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

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

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

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

2.1.4. Удължаване или намаляване на срока за търговия на облигациите. Възможности за намаляване или увеличаване на броя на предлаганите облигации

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

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

2.1.5. Минимален и максимален брой облигации, които могат да бъдат записани от едно лице

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

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

2.1.6. Начин и срокове за заплащане на ценните книжа и доставка на ценните книжа

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

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

2.1.7. Начин и дата на публикуване на резултатите от предлагането

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

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

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

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

2.2. ИЗБРАНИ ФИНАНСОВИ ДАННИ

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

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

2.3. КАПИТАЛИЗАЦИЯ И ЗАДЛЪЖНЯЛОСТ

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

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

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

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

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

2.5. ПРИЧИНИ ЗА ДОПУСКАНЕТО НА НАСТОЯЩАТА ЕМИСИЯ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР НА ЦЕННИ КНИЖА И ИЗПОЛЗВАНЕ НА НАБРАНИЯ КАПИТАЛ. РАЗХОДИ ПО ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ.

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

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

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

Настоящият Проспект е изготвен с цел допускане на ценните книжа от втората по ред емисия обезпечени корпоративни облигации на „И Ар Джи Капитал -3“ АДСИЦ

до търговия на “Българска Фондова Борса – София” АД (след издаване на потвърждение на Проспекта от Комисията за финансов надзор). Целта на Дружеството е повишаване на ликвидността им и осигуряване на достъп до тях на по-широк кръг инвеститори.

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

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

ТАКСА	ГОДИШНО	ЗА СРОКА НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ
Възнаграждение на Ти Би Ай Консултинг ЕООД за изготвяне на Проспекта		5 000 лв.
Разглеждане на Проспект в КФН		5 000 лв.
Годишна такса за осъществяване на общ финансов надзор от КФН	200 лв.	600 лв.
Такса за допускане до търговия на Основен пазар BSE, Сегмент Облигации на БФБ – София АД		500 лв.
Такса за поддържане на регистрацията на емисията на Основен пазар BSE, Сегмент Облигации на БФБ – София АД	1 000 лв.	3 000 лв.
Такса на одитора за изготвяне на доклад за констатации относно Проспекта		14 669 лв.
ОБЩО		28 769 лв.

Съгласно подписания на 16.01.2012 г. Договор за изготвяне на Предложение за първично частно предлагане и за изготвяне на Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия корпоративни облигации между емитента и „Ти Би Ай Консултинг” ЕООД (Изпълнител), възнаграждението на Изпълнителя е в размер на общо 10 000 лева (5 000 лв. за подготовка на Проспект).

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

2.6. РИСКОВИ ФАКТОРИ

2.6.1. Рискове при инвестирането в недвижими имоти (секторни рискове)

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

Инвестициите на Емитента в недвижими имоти са подложени на различни рискове, включително рискове, типични за инвестирането в недвижими имоти (с търговско

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

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

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

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

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

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

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

При евентуално нарастване на разходите за поддръжка и евентуална реконструкция (при напускане на наемател), Дружеството може да се нуждае от повече от планираните средства. И двата случая биха могли да окажат неблагоприятен ефект върху дейността на Дружеството, резултатите от неговите операции и финансово състояние.

Нарастване цената на заемното финансиране

Дружеството финансира дейността си посредством издаването на дългови ценни книжа, предмет на настоящия Проспект, при фиксирана лихва и банкови кредити с плаващи лихвени проценти, базирани главно на 3-месечен EURIBOR (Euro Interbank Offered Rate). EURIBOR е средното лихвено равнище, при което банките в еврозоната си разменят срочни депозити в евро и показва базовата лихва на междубанковия паричен пазар в еврозоната за депозити в евро за 1, 3, 6 и 12 месеца. Евентуалните рискове произхождат от възможността нивата на EURIBOR да се повишат или в резултат на влошаване на кредитния рейтинг да се увеличи рисковата премия, което да доведе до повишаване разходите за лихви. В същото време е налице тенденция за увеличаване на цената на финансиране по банковите кредити чрез обвързване към базовия лихвен процент на конкретната банка, а не към всеобщо признати „бенчмарк” котировки. Чрез емитирането на

облигации с фиксиран купон Емитента ограничава възможността за увеличаване на разходите си за лихви и постига балансирана структура на цената на финансирането, което ползва.

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

Намаление на пазарните цени на недвижимите имоти и равнището на наемите

Дружеството е изложено на риск от промяна на цените на недвижимите имоти и наемите. Рискът се повиши значително в резултат на глобалната финансова криза, която ограничи кредитоспособността в световен мащаб и повлия негативно върху цените на недвижимите имоти и наемите. Кризата засегна България и местния пазар на недвижими имоти през втората половина на 2008 г. и може да окаже сериозен отрицателен ефект върху финансовото състояние и резултатите от дейността на Дружеството. Политиката на Дружеството е да намали ценовия риск чрез инвестиране само в имоти с високо качество и отдаването им под наем на първокласни наематели при благоприятни условия и наличие на гаранции.

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

Увеличаване на разходите за застраховка на инвестиционните имоти

През срока, в който Дружеството планира да отдава под наем инвестиционните имоти, нарастването на разходите за застраховка на имотите би могло да окаже неблагоприятен ефект върху резултатите от операциите и финансовото състояние на Дружеството.

В резултат на тези фактори приходите от наеми на Дружеството биха могли да бъдат по-ниски от очакваното, а резултатите от неговите операции и финансово състояние да бъдат неблагоприятно повлияни.

При екстремни случаи Дружеството би могло да не бъде в състояние да покрива дължимите плащания по ползването на заемно финансиране, което евентуално би довело до повишаване разходите за лихви и/или до необходимостта Дружеството да продаде инвестиционни имоти по-рано от планираното на по-ниски от очакваните цени.

• Зависимост на Дружеството от наематели. Ниска заетост на инвестиционните имоти.

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

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

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

С цел минимизиране на горепосочения риск, Емитентът сключва договори с клиенти с добра кредитна история и прилага политика на обезпечаване и/или гарантиране на наемните вноски за първата една година от отдаването на имотите. Емитента цели сключване на договори за наем с по-продължителен срок на действие и с големи (ключови) контрагенти, които да гарантират максимална заетост на имотите.

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

Съгласно изискванията на чл. 17, ал. 2 от ЗДСИЦ, Дружеството застрахова притежаваните от него недвижими имоти срещу пожар и природни бедствия, в съответствие с обичайната благоразумна практика в страната. Съществуват обаче рискове, които не се покриват от застрахователните компании или чието застраховане по действителна стойност на имуществото не е икономически оправдано поради високите премии, които ще следва да се заплатят (например риск от терористичен акт). Ако произтекат вреди от застрахователно събитие над застрахователното покритие, Дружеството ще претърпи загуби, които могат да бъдат до размера на инвестирания в съответния недвижим имот капитал.

- ***Увеличение на лихвените равнища***

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

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

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

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

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

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

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

2.6.2. Рискове, специфични за Дружеството (фирмени рискове)

- ***Оперативен риск***

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

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

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

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

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

Основните решения, свързани с дейността на Дружеството, се вземат от Изпълнителния директор или от Съвета на директорите, като колективен орган, по предложение на Обслужващото дружество. Допълнително, всички плащания на Дружеството се инициират и одобряват от различни лица. Тази система за контрол в значителна степен намалява оперативния риск на Дружеството.

- **Ликвиден риск**

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

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

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

за покриването, на който не е успяло да продаде някой от инвестиционните си имоти предварително.

- **Кредитен риск**

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

За да намали първия риск Дружеството обичайно изисква допълнителни гаранции от страна на наемателите, в т.ч. банкови гаранции в размер на определен брой месечни наеми, лични и корпоративни гаранции и т.н. За да намали втория риск Дружеството внимателно подбира банките, при които предоставя депозити, в т.ч. банката-депозитар, като се води от кредитния рейтинг на банката.

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

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

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

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

Емитентът е задължен по закон да възложи управлението на притежаваните имоти, включително, но не само, извършване на строежи и подобрения, събирането на наеми, поддържането и ремонтите, както и воденето на счетоводна отчетност, на едно или повече обслужващи дружества. В тази връзка неизпълнението на договорните задължения от страна на обслужващите дружества е риск за Емитента и може да има съществен неблагоприятен ефект върху дейността и финансовите му резултати. Информация за Обслужващото дружество - „Сердика Кепитъл Адвайзърс” и съществените условия по договора с него е представена в точка 7.3.1. от Регистрационния документ.

Основният риск, свързан с дейността на „Сердика Кепитъл Адвайзърс”, който може да доведе до невъзможност то да изпълнява договорните си задължения, е загуба на ключов(и) специалист(и). Съгласно договора с Обслужващото дружество, „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ има право да развали договора с едномесечно предизвестие, в случай че първото не изпълни умишлено или поради груба небрежност поетите съгласно договора задължения и от това са настъпили значителни вреди за „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ.

2.6.3. Общи системни рискове

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

- **Регулационен риск**

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

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

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

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

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

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

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

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

Източник: БНБ

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

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

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

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

Световната финансова и икономическа криза се отрази на бизнеса на повечето компании, включително и на дейността на Емитента. Значимото забавяне на икономическия растеж на повечето развити държави въздейства негативно на пазарните условия. Влиянието на кризата имаше отчетливо изражение в резкия срив на световния капиталов пазар и в частност на Българската фондова борса. Банково-финансовите измерения на кризата са свързани с ограничено кредитиране при утежнени условия.

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

- **Кредитен риск.**

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

През месец януари 2010 г. една от големите кредитни агенции – Moody's - потвърди дългосрочния кредитен рейтинг на България от Ваа3 и увеличи перспективата от стабилна на позитивна. Това бе и първата корекция на рейтинг в положителна посока за страна-членка на ЕС от месец юли 2008 г. Агенцията обоснова решението си със стабилността на публичните финанси на страната, но заяви, че евентуално повишение на рейтинга ще зависи от способността на

правителството да поддържа устойчива икономическа и финансова политика. През месец август 2010 г. този рейтинг бе препотвърден, а на 22.07.2011 г. бе повишен до Baa2 със стабилна перспектива.

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

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

Кредитни рейтинги на България към датата на Проспекта:

Standad&Poor`s						
Чуждестранна валута				Местна валута		
Дата	Дългосрочен	Краткосрочен	Перспектива	Дългосрочен	Краткосрочен	Перспектива
21.12.2011	BBB	A-3	Стабилна	BBB	A-4	Стабилна
Moody`s Investors Service						
Чуждестранна валута				Местна валута		
Дата	Облигации и дългосрочни ДЦК	Дългосрочни банкови депозити	Перспектива	Дългосрочни ДЦК		
22.07.2011	Baa2	Baa3	Стабилна	Baa2		

Източник: Министерство на финансите

- **Валутен риск.**

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

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

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

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

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

- **Инфлационен риск.**

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

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

- **Политически риск.**

Това е рискът, произтичащ от политическите процеси в страната – риск от политическа дестабилизация, промени в принципите на управление, в законодателството и икономическата политика. Политическият риск е в пряка зависимост от вероятността за промени в неблагоприятна посока на водената от правителството дългосрочна политика; в резултат възниква опасност от негативни промени в бизнес климата.

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

Това са основните причини да не се очакват сътресения и значителни промени в провежданата политика в бъдеще.

- **Други системни рискове.**

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

2.6.4. Рискове, свързани с инвестиции в облигации от настоящата емисия

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

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

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

- **Лихвен или ценови риск**

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

Следната формула дава връзката цена – доходност на облигация:

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

където,

CPN - купонно плащане;

YTM - годишна доходност до падежа в %;

m - брой купонни плащания в година;

n - поредност на купонното плащане;

M - размер на главницата на падежа;

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

- **Риск от промяна в параметрите на емисията**

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

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

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

- **Реинвестиционен риск**

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

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

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

- **Ликвиден риск**

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

- **Валутен риск**

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

- **Инфлационен риск**

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

2.6.5. Рискове за емитента, произтичащи от емитирането на дългови ценни книжа

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

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

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

- **Риск, свързан с промяна в курса на валутата, в която е деноминиран облигационния заем**

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

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

- **Забава на лихвени и главнични плащания**

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

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

3. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА

3.1. ИСТОРИЯ И РАЗВИТИЕ НА ЕМИТЕНТА

3.1.1. Юридическо и търговско наименование на емитента.

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

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

3.1.2. Място на регистрация на емитента и неговия регистрационен номер.

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

Дружеството има единен идентификационен код (ЕИК): 175113002.

3.1.3. Дата на създаване и продължителност на дейността на емитента.

„И Ар Джи Капитал-3“ АДСИЦ е учредено с решение на Учредителното събрание на акционерите, проведено на 23.06.2006 г. и е вписано в Търговския регистър при Софийски градски съд с решение от 13.07.2006 г.

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

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

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

3.1.4. Седалище и юридическа форма на емитента, законодателство, съгласно което емитентът упражнява дейността си, страна на регистрация и адрес и телефонен номер на седалището.

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

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

Място на осъществяване на дейността: гр. София, р-н „Оборище”, ул. „Шипка” № 3, тел: +359 (2) 9489 211, факс: +359 (2) 946 0118; 944 5010, електронен адрес: ergcapital3@baefinvest.com

Страницата на дружеството в интернет е: <http://www.ergcapital-3.bg>.

3.1.5. Информация за важни събития в развитието на емитента, свързани с неговата платежоспособност.

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

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

Дружеството е учредено с капитал 14 000 000 /четирнадесет милиона/ лева. С Решение № 2 от 03.08.2007 г. на СГС вписва в Регистъра на търговските дружества увеличение на капитала от 14 000 000 /четирнадесет милиона/ на 21 000 000 /двадесет и един милиона/ лева, чрез издаване на нови 700 000 /седемстотин хиляди/ броя обикновени, поименни, безналични акции с право на глас, с номинална стойност 10 /десет/ лева всяка една.

На редовното годишно общо събрание на акционерите на Дружеството, проведено на 06.06.2008 г., е взето решение за разпределяне на 90% от финансовия резултат към 31 декември 2007 г. като дивидент на акционерите в размер на 331 хиляди лева или 0.1578 лева дивидент на акция. Дружеството изплатило този дивидент през месец декември 2008 г.

През 2009г. „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ завърши строителството на търговски комплекс в гр. Стара Загора с РЗП 18 530 кв.м. (Проект „Загора”) и през същата година започна да получава приходи наеми. (Виж: 6.1.1. Описание на основните дейности на емитента от Регистрационния документ, посочващо главните

категории продавани продукти и/или извършвани услуги Отдадени за ползване срещу заплащане недвижими имоти и дела им от общо секюритизираните недвижими имоти)

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

Заеми, отпуснати на Емитента към датата на Проспекта,:

➤ **Банкови заеми**

• **Заем № 1:** На 29 май 2008г. (в следствие изменен и допълнен) Дружеството и Райфайзенбанк (България) ЕАД сключиха договор за заем с плаваща лихва (3-месечен EURIBOR+2.5%, намалена на 3 месечен EURIBOR + 2% от 21 Август 2009г.), съгласно който Дружеството може да усвои до 9.5 млн. евро за финансиране разработването на имот „Загора”. Плащанията по главницата са дължими месечно от 25 юни 2009 г. до 25 ноември 2014 г., съгласно погасителен план. Дружеството е заложило имот „Загора”, заедно с всички бъдещи подобрения и свързания с него бъдещ приход от наем, както и салдата по определени банкови сметки. В допълнение договорът за заем изисква БАИФ да притежават не по-малко от 26% (46.7% към 31.03.2012г.) от общия акционерен капитал на Дружеството до пълното погасяване на всички дължими суми по заема. Неизплатената част от главницата, нетно от разсрочените разходи по сделката, към 31 декември 2011 г. е 8.38 млн. евро (16.398 млн. лева).

• **Заем № 2:** Българо Американска Кредитна Банка („БАКБ”) - Заем № 2 (падежирал през 2011г.). На 18 Декември 2008г. (вследствие изменен и допълнен) Дружеството и БАКБ сключиха договор за кредитна линия с плаваща лихва (1 месечен EURIBOR + 5.5%), съгласно който Дружеството може да усвои до 1 милион евро за оперативни нужди. Дружеството е заложило имот Явор. Към 31 Декември 2010г. няма неизплатени суми по кредитната линия. Кредитната линия падежира на 20 Декември 2011 г. като към датата на падежа няма неизплатени суми. След 31 Декември 2011г. залогът е заличен.

➤ **Облигационни заеми:**

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

• **Заем № 2:** На 21 февруари 2012 г. „И Ар Джи Капитал - 3” АДСИЦ издаде настоящата емисия обезпечени корпоративни облигации в размер на 6 800 000 евро. Купонът по облигациите е фиксиран, в размер 10.5% (десет цяло и пет

десети на сто) годишно, като лихвата и главницата са платими изцяло на падежа. Този облигационен заем е обезпечен с имот в София - проект „София ринг”, имот във Варна – проект „Явор”, имот в Бургас – проект „Бургас ритейл и залог на вземания на парични средства по банкова сметка. Падежът на емисията е 21 февруари 2015 г. Със средствата набрани по настоящата емисия облигации Дружеството погаси емисия обезпечени корпоративни облигации в размер на 6 514 000 евро на падежа на емисията - 12 март 2012 г.

Към датата на настоящия документ не са настъпили събития, специфични за „И Ар Джи Капитал - 3” АДСИЦ, които в значителна степен да се отразят негативно върху неговата платежоспособност.

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

3.2. ИНВЕСТИЦИИ

3.2.1. Главни инвестиции на емитента, направени от датата на последния публикуван финансов отчет

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

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

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

3.2.3. Очаквани източници на средства, необходими за финансиране на бъдещите инвестиции на емитента

Към датата на настоящия документ Емитентът не планира бъдещите инвестиции.

3.3. ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА

3.3.1. Основни дейности на емитента. Главни категории продавани продукти и/или услуги. Главни пазари. Конкурентоспособност.

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

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

„И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ се специализира в изграждане основно на търговски площи, от типа “big-box retail shops” (магазини 10,000+ кв.м., с един или двама наематели – вериги хранителни стоки/ мебели/ „направи си сам” и пр.) и

отдаването им под наем. Дружеството има 5 проекта в градовете Стара Загора, Варна, Бургас и София. Проектът в Стара Загора, е завършен и е изцяло отдаден под наем. За всеки от останалите парцели Дружеството търси наематели или купувачи. В случай, че намери наемател/и за някой от проектите Дружеството ще финансира изграждането на отдадените под наем площи с банкови кредити, които ще се обслужват от приходите от наеми от съответния проект. Характерното е, че Дружеството първо сключва договори за наем, паричния поток, от който може да обслужва кредитите използвани за строителството и след това изгражда търговските площи съгласно изискванията на клиента. Ако Дружеството намери купувач за даден парцел, който предлага повече, отколкото то би реализирало от евентуалното развитие на парцела, отчитайки риска за това развитие, Дружеството ще продаде парцела, тъй като това би било по-добре за неговите акционери.

Придобити от Дружеството недвижими имоти:

Към датата на Проспекта Дружеството е придобило 5 бр. поземлени недвижими имота, предмет на секюритизация, с обща площ 218 772 кв. м. в гр. Варна, гр. Стара Загора, гр. София – Околовръстно шосе и кв. Герена и в гр. Бургас, които планира да препродаде или развие като инвестиционни имоти. В този документ имотите са наречени Проект „Явор” за имота в гр. Варна, Проект „Загора” за имота в гр. Стара Загора, Проект „Бургас ритейл” за имота в гр. Бургас, Проект „Герена” за имота в гр. София, кв. Левски и Проект „София ринг” за имота в гр. София, Околовръстен път.

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

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

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

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

Към 31.12.2011 г.

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

По подробна информация за придобитите от дружеството недвижими имоти и друга информация касаеща дейността на Емитента може да бъде открита в *т. 6.1.1. от Регистрационния документ.*

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

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

Екипът на „Сердика Кепитъл Адвайзърс” обединява специалисти с многогодишен опит в инвестирането и финансирането на недвижими имоти в България. Екипът е реализирал инвестиции в имоти под формата на дялово участие и дългово финансиране на стойност над 200 милиона евро от 1992 г. насам. Някои от основните проекти с дялово участие са хипермаркет „Практикер” на бул. „Цариградско шосе” в гр. София (притежаван до 2011г. от „И Ар Джи Капитал-1” АДСИЦ), Търговски център „Черно море”, с наематели търговските вериги „Практикер” и „Пикадили” на бул. „Владислав Варненчик” в гр.Варна (притежавани до 2011г. от „И Ар Джи Капитал-2” АДСИЦ), офис сгради в кв. „Иван Вазов” в гр. София, с наематели ИНГ Банк, Глаксо и др.

Имотите, описани подробно в *т. 6.1.1. от Регистрационния документ*, са с ключово местоположение на централни пътни артерии – бул. „Сливница” - Варна, бул. „Св. Патриарх Евтимий” - Стара Загора, бул. „Тодор Александров” - Бургас и бул. „Владимир Вазов” и Околовръстен път, София. Всяка от локациите е с много добра комуникативност и видимост и е подходяща за изграждане на имоти с търговско предназначение и до голяма степен гарантира успеха на съответните проекти.

3.4. ИНВЕСТИЦИОННИ ЦЕЛИ И ОГРАНИЧЕНИЯ

3.4.1.Инвестиционни и финансови цели

Инвестиционни цели:

Основната цел на „И Ар Джи Капитал-3“ АДСИЦ е да осигури на своите акционери добра възвръщаемост на капитала, запазване и увеличаване на стойността на акциите им, чрез реализиране на капиталова печалба при контролиране на риска.

Дружеството инвестира в недвижими имоти, осигуряващи доход под формата на наеми или други текущи плащания и в придобиване, изграждане и/или реновиране на недвижими имоти с цел последващата им продажба или експлоатация. За целта Дружеството е придобило описаните в 6.1.1. „Описание на основните дейности на емитента, посочващо главните категории продавани продукти и/или извършвани услуги“ от Регистрационния документ, недвижими имоти. На този етап Дружеството не планира придобиване на нови имоти. За всеки от имотите, Дружеството разглежда следните алтернативи:

➤ развитие като имот с търговско предназначение - търговски център, хипермаркет, мол, склад, логистичен център и т.н., и отдаване под наем; Приходите от наеми ще бъдат използвани за осигуряване на текуща доходност на акционерите.

➤ продажба на имота в настоящото му състояние; Капиталовата печалба произтича от евентуалното покачване на пазарната цена на имотите собственост на Дружеството.

В случаите, когато Дружеството предпочете алтернативата за изграждане поради това, че по преценка на ръководството тя е по-добра за акционерите му, то ще прави значителни капиталови разходи за строителството, които планира да финансира с банкови кредити.

С оглед на ограничения срок на съществуване на Дружеството, то планира да продаде притежаваните към момента недвижими имоти в рамките на 3-5 години, след което ще разпредели постъпленията от продажбите между акционерите.

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

Максимален размер на външното финансиране спрямо стойността на собствения капитал:

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

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

Общи ограничения на дейността на Дружеството:

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

Дружеството не може:

➤ да извършва други търговски сделки извън посочените по-горе и пряко свързаните с тяхното осъществяване, освен ако са позволени по ЗДСИЦ;

- да променя предмета си на дейност;
- да се преобразува в друг вид търговско дружество;
- да предоставя заеми или да обезпечават или гарантират задължения на трети лица;
- да получава заеми освен :
 - (а) като емитент на дългови ценни книжа;
 - (б) по банкови кредити за придобиване и въвеждане в експлоатация на активите (недвижими имоти) за секюритизация и
 - (в) по банкови кредити за срок не повече от 12 месеца в размер до 20% от балансовата стойност на активите, които да се използват за изплащане на лихви;
- да придобива дялови участия в други дружества, освен дялово участие в обслужващо дружество в размер до 10% от капитала на Дружеството;
- да инвестира в ценни книжа, търгувани на регулиран пазар, различни от ценни книжа, издадени или гарантирани от българската държава и ипотечни облигации – до 10% от активите на Дружеството;
- да извършва обратно изкупуване на собствени акции по реда на чл.111, ал.(5) от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

Ограничения към недвижимите имоти, в които инвестира Дружеството

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

Политика на инвестиране на свободните средства

Съгласно действащото законодателство и чл. 10, ал. 2 от Устава, Дружеството може да инвестира свободните си средства в:

- ценни книжа издадени или гарантирани от българската държава;
- банкови депозити;
- ипотечни облигации – до 10% от активите си;
- други активи, ако това е допустимо от действащото законодателство;

3.4.3. Политика на Дружеството относно придобиване на нов актив или активи

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

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

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

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

4. ФУНКЦИОНИРАНЕ НА ДРУЖЕСТВОТО. ОСНОВНИ ПАРТНЬОРИ

4.1. ОБСЛУЖВАЩО ДРУЖЕСТВО

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

- **Данни за обслужващото дружество:**

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

Седалище и адрес на управление: гр. Чикаго, щат Илинойс, САЩ, 333 "Уест Уекър Драйв", офис 460, Чикаго, щат Илинойс, 60606, с регистрирано място на стопанска дейност в България с данъчен адрес: гр. София, ул. "Шипка" No 3

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

Телефон: (02) 9489 211

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

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

Реализирани проекти:

- Търговски център „Черно море”, гр. Варна;
- Хипермаркет „Практикер”, гр. София;
- Дистрибуционен център „Орифлейм”, гр. София;
- Централна на „Практикер България”, гр. София;
- Централна на Българо-американска кредитна банка АД, гр. София;
- Офис сграда “Enterprise Building I”, гр. София;
- Офис сграда “Enterprise Building II”, гр. София;
- Жилищна сграда, кв. „Хаджи Димитър”, гр. София;

- Жилищни сгради, кв. „Студентски град”, гр. София;
- Офис сграда ул. „Иван Асен”, гр. София ;
- Участие в Програма „Кредитиране на Хотели” на БАКБ АД
- Участие в Програма „Строително кредитиране” на БАКБ АД

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

4.2.БАНКА ДЕПОЗИТАР

- **Данни за банката депозитар:**

Наименование: „Обединена българска банка” АД
Седалище и адрес на гр. София, ул. „Света София” № 5
управление:
Телефон: 02/ 811 3752
Телефакс: 02/ 981 2809
Електронна страница в www.ubb.bg
Интернет

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

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

Дата на учредяване: 09.12.1992 г.

ЕИК: 000694959

Разрешение за извършване на дейност като банка:

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

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

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

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

4.3.ОЦЕНИТЕЛИ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ. ОДИТОР

- **Оценители**

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

ПеПе ГРУП ООД

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

Оценките са извършени от Инж. Биянка Печева Пандева

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

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

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

- 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

- **Одитор**

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

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

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

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

4.4.ДИРЕКТОР ЗА ВРЪЗКА С ИНВЕСТИТОРИТЕ

Съгласно чл. 116 г от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, основната функция на Директора за връзки с инвеститорите е осъществяването на ефективна връзка между Съвета на директорите на Дружеството, от една страна, и неговите акционери и инвеститорите, от друга страна. По-конкретно, Директорът за връзки с инвеститорите отговаря за: (а) предоставянето на информация за финансово-икономическото състояние на Дружеството, за изпращането на материалите за свикани общи събрания на Дружеството и всяка друга информация, на която съгласно закона акционерите и инвеститорите имат право в това им качество; (б) изпращането на отчетите и уведомленията до Комисията за финансов надзор, до “Българска фондова борса – София” АД и до Централния депозитар; (в) воденето и съхранението на протоколите от заседанията на Съвета на директорите.

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

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

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

Образование	Висше, Магистър по право
Квалификация:	
1996 – 2001	СУ „Св. Климент Охридски”, Юридически факултет, Специалност „Право”
Относим професионален опит:	
юни 2003 – до момента	“Българо-американска кредитна банка” АД, Юрист, Правен отдел
февруари 2004 – октомври 2007	“КАПИТАЛ ДИРЕКТ-1” АДСИЦ, Директор за връзки с инвеститорите
октомври 2000 – юни 2003	„ДИА КОНСУЛТ” ООД, Юрист

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

5. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА, ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВИ

Резултатите от дейността и финансовото състояние на Емитента са разгледани по – подробно в т. 8 „Финансова информация” от настоящия документ.

5.1. РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ, ПАТЕНТИ И ЛИЦЕНЗИ И ДРУГИ

„И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ не осъществява развойна дейност.

Дейността на емитента е зависима единствено от лиценза за осъществяване на дейността си като дружество със специална инвестиционна цел

Дейността на емитента не е зависима от други патенти, лицензи и други.

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

Макроикономически показатели

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

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

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

Източник: БНБ

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

Тенденции на пазара на недвижими имоти с търговско предназначение

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

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

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

6. АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВЛЕНСКИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ. ВИСШ РЪКОВОДЕН СЪСТАВ И СЛУЖИТЕЛИ

6.1. ЧЛЕНОВЕ НА АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВЛЕНСКИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ

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

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

Членовете на Съвета на директорите на Дружеството са:

• „СРЕДЕЦ ЕНТЪРПРАЙС” ЕООД – Председател на съвета на директорите

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

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

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

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

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

Образование Висше, Магистър по бизнес администрация (МВА)

Квалификация:

1999-2001 Магистър по бизнес администрация, Сити Юнивърсити, Сиатъл, САЩ (City University, Seattle, USA)

1995-1997 Следдипломна квалификация “Финансов и банков мениджмънт в международния бизнес”, ИСК към УНСС

1988-1993 Магистър, Английска филология, Факултет класически и нови филологии, СУ “Св. Климент Охридски”

Относим професионален опит:

2012 – към настоящия момент “Българо-американска кредитна банка” АД, Ръководител отдел “Кредитен риск, мониторинг и кредитна администрация”

2005 - 2012 “Българо-американска кредитна банка” АД, Ръководител отдел “Кредитна документация”

1999-2004 “Българо-американска кредитна банка” АД, Оперативен одит

1996-1999 “Българо-американска кредитна банка” АД, Секретар на Съвета на директорите

• **ЙОРДАН НИКОЛОВ ЧОМПАЛОВ – Заместник председател на Съвета на директорите и независим член**

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

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

Образование Висше, Юридическо

Квалификация:

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

Относим професионален опит:

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

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

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

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

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

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

Образование Висше, магистър

Квалификация:

2001	Лицензиран брокер на ценни книжа Сертификат на ДКЦК No226-b/23.11.2001
1991 - 1996	Магистър, Специалност “Счетоводство и контрол”, Университет по национално и световно

стопанство – гр. София

**Относим
професионален опит:**

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

1991 - 2000 Българска народна банка, Дилър, Отдел “Инвестиционни и пазарни операции” Дирекция “Ковчезничество”, Управление “Емисионно”;
Специалист, Отдел “Валутна наличност и трансфери”, Управление “Валутни операции”;
Сътрудник, Отдел “Валутна наличност и трансфери”, Управление “Валутни операции”

6.2. КОНФЛИКТ НА ИНТЕРЕСИ

Посочените по-горе в т. 6.1. физически и юридически лица, заявяват, че няма потенциален конфликт на интереси между задълженията им на членове/представители на СД на Дружеството и техния личен интерес или други задължения.

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

6.3. ВИСШ РЪКОВОДЕН СЪСТАВ. СЛУЖИТЕЛИ.

Висшият ръководен състав на Дружеството се състои от представителя на Изпълнителният директор – Анна Бонева. Поради спецификата на дружеството няма служители, с изключение на директора за връзки с инвеститорите – Светозара Тавитян.

7. МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ

7.1. АКЦИОНЕРИ, ПРИТЕЖАВАЩИ НАД 5 НА СТО ОТ АКЦИИТЕ С ПРАВО НА ГЛАС

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

➤ **„Българо-американски инвестиционен фонд” (БАИФ)**, корпорация от САЩ, регистрирана по закона на щата Делауеър, със седалище град Чикаго, щат Илинойс, на адрес Уест Уекър Драйв №333, офис 460, с адрес в България: гр. София, ул. “Шипка” №3, в качеството на институционален инвеститор притежаващ **980 000 броя** обикновени поименни безналични акции с право на 1 глас всяка една в Общото събрание на Дружеството, представляващи **46.67%** от капитала на „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ.

➤ **„Бългериън–Америкън Пропърти Мениджмънт” ЕООД**, регистрирано по ф.д. 14941/1995г. на Софийски градски съд, със седалище и адрес на управление: гр. София, община Столична, област София, ул. “Шипка” №3, предмет на дейност: управление на недвижими имоти, придобиване и разпореждане с права върху недвижими имоти, строителство и всяка друга дейност, позволена от закона.

Дружеството притежава **140 700 броя** обикновени поименни безналични акции с право на 1 глас всяка една в Общото събрание на Дружеството, представляващи **6.70%** от капитала на „И Ар Джи Капитал-3“ АДСИЦ.

➤ **Франк Луис Бауър**, притежаващ **165 509 броя** обикновени поименни безналични акции с право на 1 глас всяка една в Общото събрание на Дружеството, представляващи **7.88%** от капитала на „И Ар Джи Капитал-3“ АДСИЦ.

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

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

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

7.2. ЛИЦА, КОИТО ПРЯКО ИЛИ НЕПРЯКО ПРИТЕЖАВАТ ИЛИ УПРАЖНЯВАТ КОНТРОЛ ВЪРХУ ДРУЖЕСТВОТО

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

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

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

Освен изброените в точка 7.1 лица, няма други лица, физически или юридически, които притежават пряко или непряко повече от 5% от акциите с право на глас на Дружеството¹.

С оглед предотвратяване и избягване на злоупотреби от страна на лицата, които евентуално биха могли да упражняват контрол върху Дружеството, съществуват нарочни мерки, реализацията на които цели именно избягването и

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

предотвратяването на подобна злоупотреба. Такива мерки са заложили както в самата нормативна уредба, уреждаща дейността на „И Ар Джи Капитал - 3” АДСИЦ като акционерно дружество и в частност като публично дружество, така и в неговия Устав.

Така например съгласно чл. 118 ЗППЦК лица, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на „И Ар Джи Капитал - 3” АДСИЦ, при бездействие на Съвета на директорите, което застрашава интересите на Дружеството, могат да предявят пред съда искове на Дружеството срещу трети лица. Тези лица могат също: 1. да предявят иск пред окръжния съд по седалището на Дружеството за обезщетение на вреди, причинени на Дружеството от действия или бездействия на членовете на Съвета на директорите; 2. да искат от общото събрание или от окръжния съд назначаването на контролори, които да проверят цялата счетоводна документация на Дружеството и да изготвят доклад за констатациите си; 3. да искат от окръжния съд свикване на общо събрание или овластяване на техен представител да свика общо събрание по определен от тях дневен ред; 4. да искат включването на въпроси и да предлагат решения по вече включени въпроси в дневния ред на общото събрание по реда на чл. 223а от Търговския закон;

Съгласно чл. 32, т. 1 от Устава на „И Ар Джи Капитал - 3” АДСИЦ и чл. 223, ал. 1 от Търговския закон акционерите, акционерите, които повече от три месеца притежават акции, представляващи поне 5 на сто от капитала на Дружеството могат да отправят искане до СД на Дружеството за свикване на ОСА. Също така съгласно чл. 223а, ал. 1 от Търговския закон акционерите, които повече от три месеца притежават акции, представляващи поне 5 на сто от капитала на Дружеството могат след обявяване в Търговския регистър на поканата за свикване на общото събрание или след изпращане на поканите за събранието, да искат включване и на други въпроси в дневния ред на общото събрание. Процедурата за това е разписана в Търговския закон.

В чл. 229 от Търговския закон е предвидено задължение спрямо акционер или негов представител да не участва в гласуването, когато се разглеждат въпроси за: 1. предявяване на иски срещу него; и 2. предприемане на действия за осъществяване на отговорността му към дружеството.

Съгласно чл. 231, ал. 1 от Търговския закон, Общото събрание на акционерите не може да приема решения, засягащи въпроси, които не са били оповестени съобразно действащите разпоредби на Търговския закон, освен в случаите когато всички акционери присъстват или са представени на събранието и никой не възразява повдигнатите въпроси да бъдат обсъждани. Наред с това според предвиденото в чл. 115, ал. 11 от ЗППЦК и чл. 33, т. 2 от Устава на Дружеството, при провеждане на Общото събрание акционерите могат да задават въпроси относно икономическото и финансовото състояние и търговската дейност на дружеството, независимо дали са свързани с обявения дневен ред и членовете на Съвета на директорите на дружеството са длъжни да отговорят вярно, изчерпателно и по същество на тези въпроси, освен за обстоятелства, които представляват вътрешна информация.

За приемането на едни от най-важните решения, касаещи Дружеството, а именно: 1. за изменение и допълване на устава; 2. за преобразуване и прекратяване на Дружеството; 3. за увеличаване и намаляване на капитала; 4. за избор и освобождаване на членовете на Съвета на директорите; 5. за назначаване на ликвидатори при прекратяване на Дружеството, освен в случай на несъстоятелност; и 5. за избор и назначаване на Обслужващо/и дружество/а и

консултант/и по инвестиционната и финансовата дейност; за сключване, изменение, прекратяване и разваляне на договорите с Обслужващо/и дружество/а и консултанта/ите по инвестиционната и финансовата дейност; се изисква мнозинство от 3/4 (три четвърти) от представените на събранието акции с право на глас (чл.37, т. 2 от Устава).

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

7.3. ДОГОВОРНОСТИ, ВОДЕЩИ ДО ПОСЛЕДВАЩА ПРОМЯНА НА КОНТРОЛА НА ЕМИТЕНТА

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

7.4. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Дружеството е сключвало сделки със свързани лица в рамките на обичайната си търговска дейност.

Задълженията и вземанията по сделки със свързани лица, съответните разходи и приходи към 31 декември 2011 и 2010 са представени в таблицата по-долу.

Свързани лица - в хил.лв.	2011	2010
Задължение за такса за управление на активи към СКА*	277	277
Такса за управление на активи – СКА	-	277
Възнаграждение за развитие на имоти – СКА	-	17
Такса за обслужващо дружество – СКА	65	63
Признат разход за брокерско възнаграждение, платено на СКА през 2009г.	36	36
Възнаграждение на членовете на Съвета на директорите – Средец Ентърпрайс ЕООД	6	6
Възнаграждение на членовете на Съвета на директорите – БАПМ ЕООД**	5	3

*Сердика Кепитъл Адвайзърс – обслужващо дружество

**БАПМ ЕООД е член на Съвета на директорите на И Ар Джи Капитал-3 АДСИЦ от 15.06.2010г.

8. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

8.1. ГОДИШНИ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ И ОДИТОРСКИ ДОКЛАДИ

Одитираните финансови отчети на Дружеството, изготвени съгласно Международните стандарти за финансови отчети (МСФО), заедно с одиторските доклади за финансовите години 2010 г. и 2011 г. са представени съгласно изискуемите срокове в Комисията за финансов надзор, Българска Фондова Борса и

са публикувани в следните интернет страници: <http://bull.investor.bg>, www.ergcapital-3.bg.

8.2. ОТЧЕТИ ЗА УПРАВЛЕНИЕТО

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

8.3. МЕЖДИННИ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

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

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

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

Обобщена финансова информация е представена по-долу:

БАЛАНС (BGN'000)	31/12/2010	31/12/2011
	одитиран	одитиран
АКТИВИ		
Парични средства и парични еквиваленти	1 214	287
Други активи	329	274
Инвестиционни имоти (нетно)	55 033	54 335
ОБЩО АКТИВИ	56 576	54 896
ПАСИВИ		
Други пасиви	568	444
Дългови ценни книжа	12 669	12 727
Банкови заеми	17 078	16 398
ОБЩО ПАСИВИ	30 315	29 569
СОБСТВЕН КАПИТАЛ		
Основен капитал	21 000	21 000
Премии по емисии	8 941	8 941
Фонд "Резервен"	37	37
Финансов резултат	-3 717	-4 651
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	26 261	25 327
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ	56 576	54 896

Активи

Към 31.12.2011г., инвестиционните имоти на дружеството представляват 98.98% от активите на Дружеството. Инвестиционните имоти са отразени по балансова

стойност, представляваща отчетна стойност, минус натрупани амортизации, където е приложимо.

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

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

Пасиви

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

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

Приходите на Дружеството се формират от „Приходи от наем“ и от „Приходи от лихви“. Нетните приходи запазват относителна стабилност през разглеждания 2 г. период, като намалението за 2011 г. е в размер на 2.78%, дължащо се на намалението на приходите от лихви.

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

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

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

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

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

Максимално допустим размер на разходите за управление на Дружеството

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

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

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

8.4. СЪДЕБНИ, АДМИНИСТРАТИВНИ ИЛИ АРБИТРАЖНИ ПРОИЗВОДСТВА

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

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

8.5. ЗНАЧИТЕЛНА ПРОМЯНА ВЪВ ФИНАНСОВАТА ИЛИ ТЪРГОВСКАТА ПОЗИЦИЯ НА ЕМИТЕНТА

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

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

2. С решение на Съвета на директорите от 06.02.2012 г. и в потвърждение на решението на Извънредно общо събрание на акционерите на „И Ар Джи Капитал - 3” проведено на 20.01.2012 г., е взето решение за емитиране на облигационния заем, предмет на настоящия Проспект.

9. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ЦЕННИТЕ КНИЖА, КОИТО ЩЕ БЪДАТ ДОПУСКАНИ ДО ТЪРГОВИЯ

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

9.1. ВИД И КЛАС НА ЦЕННИТЕ КНИЖА

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

Облигациите от настоящата емисия са от един клас.

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

9.2. ЗАКОНОДАТЕЛСТВО, ПО КОЕТО СЕ ИЗДАВАТ ЦЕННИТЕ КНИЖА

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

9.3. РЕГИСТЪР НА ЦЕННИТЕ КНИЖА

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

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

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

9.4. ВАЛУТА НА ЕМИСИЯТА

Валутата на емисията е евро.

9.5. ПОДЧИНЕНОСТ НА ОБЛИГАЦИОННИЯ ЗАЕМ

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

9.6. НОМИНАЛЕН ЛИХВЕН ПРОЦЕНТ И УСЛОВИЯ, СВЪРЗАНИ С ПЛАТИМАТА ЛИХВА

9.6.1. Размер на номиналния лихвен процент по облигационната емисия

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

9.6.2. Лихвени плащания. Периодичност и начин на изчисляване

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

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

Изчисляването на доходността от лихвата става на базата на следната формула за пресмятането на лихва по лихвена конвенция ISMA Реален брой дни/Реален брой дни:

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

където:

CPN - сума на купонен доход от една облигация;

N – номинална/остатъчната стойност на една облигация;

c - определеният лихвен процент годишно (10.5%);

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

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

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

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

9.7. ПАДЕЖ НА ОБЛИГАЦИИТЕ И УСЛОВИЯ, СВЪРЗАНИ С ПЛАТИМАТА ГЛАВНИЦА

9.7.1. Срок на заема. Дата на падежа на заема

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

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

9.7.2. Схема за погасяване на облигационния заем

Главницата по облигационния заем се погасява еднократно на падежа емисията.

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

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

Облигациите се издават с опция за предсрочно погасяване на част или цялата непогасена главница на точната дата на изтичане на всеки три месеца, считано от датата на сключване на облигационния заем. В случай, че датата на предсрочно

погасяване на част или цялата непогасена главница е неработен ден/неработни дни то предсрочното погасяване на част или цялата непогасена главница се извършва в първия работен ден следващ неработния ден/ неработните дни (Дата за предсрочно погасяване).

Решение за предсрочно погасяване се взема от компетентния за това орган на емитента – Съвета на директорите. Емитентът се задължава да уведоми КФН и обществеността за решението на Съвета на директорите на Дружеството за предсрочно погасяване на част или цялата главница по облигационния заем по реда за разкриване на вътрешната информация, съгласно предвиденото в Закона срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти и Наредба № 2/2003 г. на КФН за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа

Емитентът има право да погасява предсрочно не по-малко от 5% или размер кратен на 5%, от размера на облигационния заем.

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

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

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

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

В случай на предсрочно погасяване:

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

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

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

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

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

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

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

Главничните и лихвени плащания се извършват пропорционално между облигационерите.

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

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

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

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

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

До 17.00 часа на 5 (петия) работен ден от получаване на уведомлението по предходното изречение, всеки облигационер има право писмено да заяви, че

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

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

9.7.4. Предсрочна изискуемост на заема. Случаи на неизпълнение.

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

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

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

9.8. ОБЕЗПЕЧЕНИЕ ПО ОБЛИГАЦИОННИЯ ЗАЕМ

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

1. Основно покритие

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

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

- Мебелен цех с разгъната застроена площ от 13 383 кв.м (тринадесет хиляди триста осемдесет и три кв.м.), на два етажа, смесена конструкция, построен през 1989 год. Описанието е съгласно акт за собственост - Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 198, том V, рег. № 12644, дело № 878/2006 година по описа на Нотариус Александър Ганчев с рег. № 194 на НК, вписан в Служба по вписванията – гр. Варна с вх. рег. № 21013/22.08.2006 г., акт № 78, том LXVII, дело № 15915/2006 г. Съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Варна сградата е с идентификатор 10135.3513.216.23 и със застроена площ от 7 785 кв.м. (седем хиляди седемстотин осемдесет и пет кв.м.).

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

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

Б) - Урегуиран поземлен имот I-285065 (първи, отреден за имот с планоснимачен номер двеста осемдесет и пет хиляди и шестдесет и пети), находящ се в квартал 1 (едно), местност «Челопечене-Голяма локва» по плана на гр. София, с площ от 37 543 кв.м. (тридесет и седем хиляди петстотин четиридесет и три кв.м.), при граници по скица: имот № 285014, имот № 285013, полски път, новопроектирана

улица, имот № 285019 и полски път. Описанието е съгласно акт за собственост - Нотариален акт №55, том II, рег. № 1284, дело № 255/2007г. по описа на нотариус Слава Пилякова, №344 НК, вписан в Служба по вписванията с вх. № 25980/25.04.2007г., акт № 164, т. LXIII, дело № 16620/2007г.; Съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София имотът е с идентификатор 68134.8423.65.

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

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

В1 Урегулиран поземлен имот LI-265 (петдесет и първи, отреден за имот с планоснимачен номер двеста шестдесет и пет), находящ се в квартал 32 (тридесет и втори) по плана на Промислена зона – Север гр. Бургас, по ПУП-ПРЗ, одобрен със заповед № 668/07.08.2003г. на Кмета на Община Бургас, изменена със Заповед № 1340/08.11.2005 г. на Кмета на Община Бургас, с площ от 22 382 кв.м. (двадесет и две хиляди триста осемдесет и два кв.м.), при граници: север - УПИ L-636, УПИ XLIX-264, УПИ XLVIII-637, изток - Вагонен завод, юг - улица, запад – път. Описанието е съгласно акт за собственост - Нотариален акт № 40, том II, рег. № 2337, дело 212/2007г. по описа на нотариус Милена Илчева, № 257 на НК, вписан в Служба по вписванията с вх. № 6624 от 09.05.2007г., акт № 160, том 16, дело 4090, и

В2 Урегулиран поземлен имот L-636 (петдесети, отреден за имот с планоснимачен номер шестстотин тридесет и шест), находящ се в квартал 32 (тридесет и втори) по плана на Промислена зона – Север гр. Бургас, с площ от 2 584 кв.м. (две хиляди петстотин осемдесет и четири кв.м.), при граници: от две страни улици, УПИ XLIX 264 и УПИ LI 265. Описанието е съгласно акт за собственост - Нотариален акт №123, том III, рег. № 5147, дело 479/2007г. по описа на нотариус Милена Илчева, вписана по № 257 на НК, вписан в Служба по вписванията с вх. № 16283 от 04.10.2007г., акт № 150, том 42, дело 10502.

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

2. Заместващо покритие

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

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

Всички останали условия, свързани с обезпечаването на Емисията са подробно описани в Документа за ценни книжа.

9.9. ПЛАН ЗА ПЛАСИРАНЕ И РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ

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

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

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

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

9.10. ЦЕНООБРАЗУВАНЕ

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

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

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

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

9.11. ПЛАСИРАНЕ И ПОЕМАНЕ

9.11.1. Координатори на глобалното предлагане. Пласьори в различните страни, където се извършва предлагането

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

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

9.11.2. Агенти по плащанията. Депозитарни агенти

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

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

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

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

9.11.3. Субекти, съгласяващи се да поемат емисията

Не съществуват такива субекти.

9.11.4. Споразумение за поемане на емисията

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

9.12. ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ И ОРГАНИЗАЦИЯ НА ТЪРГОВИЯТА

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

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

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

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

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

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

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

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

9.13. РАЗВОДНЯВАНЕ НА СТОЙНОСТТА

Облигациите от настоящата емисия не са конвертируеми в акции и не може да настъпи разводняване на стойността на акциите на емитента в резултат на публичното им предлагане.

10. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

10.1. АКЦИОНЕРЕН КАПИТАЛ

Размерът на капитала на дружеството и броя акции, включен във последния годишен финансов отчет на Дружеството са:

Размер на акционерния (основния) капитал	21 000 000 лв.
Номинална стойност на акция	10 лв.
Емитирани и изцяло изплатени акции	2 100 000 броя

Капиталът на Дружеството е изцяло внесен.

Акциите на „И Ар Джи Капитал - 3” АДСИЦ са обикновени, поименни и с право на глас.

Всички акции на емитента са от един клас и дават едни и същи права на притежателите им. Всяка акция дава право на един глас в Общото събрание на акционерите, на дивидент и ликвидационен дял.

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

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

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

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

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

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

10.2. УЧРЕДИТЕРЕН ДОГОВОР И УСТАВ

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

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

Актуалният Устав на Дружеството е публикуван на интернет страницата на Търговския регистър – www.brra.bg

Предметът на дейност на „И Ар Джи Капитал - 3” АДСИЦ е: набиране на средства чрез издаване на ценни книжа и инвестиране на набраните парични средства в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти), покупка на правото на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и/ или продажбата им, както и извършване на други търговски дейности, пряко свързани с осъществяването на посочените по-горе дейности (Решение по т. 1 от Протокола от учредителното събрание на Дружеството от 23.06.2006 г. и чл. 4 от Устава).

Съгласно чл. 6, от Устава на Дружеството неговите инвестиционни цели са: осигуряване на добра възвръщаемост на капитала на своите акционери, запазване и увеличаване на стойността на акциите им чрез инвестиции в недвижими имоти, отговарящи на изискванията на закона и Устава, както и осигуряване на ликвидност за инвестицията на акционерите чрез приемане на акциите на Дружеството за търговия на регулиран пазар; дружеството инвестира в недвижими имоти, осигуряващи доход под формата на наеми или други текущи плащания и в придобиване, изграждане и/или реновиране на недвижими имоти с цел последващата им продажба или експлоатация.

ДЕКЛАРАЦИЯ ОТ ЧЛЕНОВЕТЕ НА УПРАВИТЕЛНИЯ ОРГАН НА ЕМИТЕНТА

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

.....

Анна Цанкова - Бонева

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

Изпълнителния директор - “Бългериън- Америкън Пропъртис Мениджмънт” ЕООД

.....

Даниела Ханджиева

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

“Средец Ентърпрайс” ЕООД

.....

Йордан Николов Чомпалов

Независим член

ДЕКЛАРАЦИЯ ОТ СЪСТАВИТЕЛЯ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ НА ЕМИТЕНТА

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

.....

Емилия Карадочева

Главен финансов директор

ДЕКЛАРАЦИЯ ОТ ЛИЦАТА, ОТГОВОРНИ ЗА ИЗГОТВЯНЕТО НА ПРОСПЕКТА

Изброените по-долу лица, с полагане на подписите си, след като са положили всички разумни грижи да се уверят, че случаят е такъв, декларират, че информацията, съдържаща се в Проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар на корпоративни обезпечени облигации „И Ар Джи Капитал - 3” АДСИЦ, доколкото им е известно, отговаря на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл.

.....

Анна Цанкова - Бонева

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

Изпълнителния директор

.....

Маруся Русева

Управител

„Ти Би Ай Консултинг” ЕООД

.....

Ралица Пеева

Управител

„Ти Би Ай Консултинг” ЕООД