

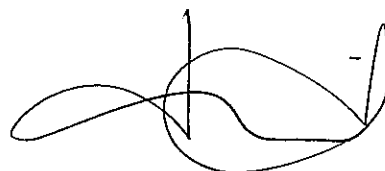
**Предложение на Съвета на директорите на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 3“ АД СИЦ за решение по т. 1 от дневния ред на редовното Общо събрание на акционерите, насрочено за 27 май 2010 година**

**По т.1 от дневния ред:**

**Годишен доклад на Съвета на директорите за дейността на Дружеството през 2009 г.;**

**Проект за решение:** ОСА приема Годишния доклад на Съвета на директорите за дейността на Дружеството през 2009 г.

**Приложени материали:** Годишен доклад за дейността на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 3“ АД СИЦ за 2009 г.

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a vertical stroke, located at the bottom right of the page.

**И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3 АДСИЦ**

ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ,  
ИЗГОТВЕНИ В СЪОТВЕТСТВИЕ С  
МЕЖДУНАРОДНИТЕ СТАНДАРТИ  
ЗА ФИНАНСОВО ОТЧИТАНЕ  
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2009г.

ПРИДРУЖЕНИ С  
ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР  
И  
ГОДИШЕН ДОКЛАД НА РЪКОВОДСТВОТО  
ЗА ДЕЙНОСТТА (ОТЧЕТ ЗА УПРАВЛЕНИЕТО)



**ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА  
ЗА 2009**



# ГОДИШЕН ДОКЛАД НА РЪКОВОДСТВОТО ЗА ДЕЙНОСТТА НА АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 3 ЗА 2009г.

23 Февруари 2010г.

"И Ар Джи Капитал – 3" АДСИЦ ( „И Ар Джи – 3" или „Дружеството") е българско акционерно дружество със специална инвестиционна цел, чиято дейност е регламентирана от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел („ЗДСИЦ") и подзаконовите нормативни актове по приложението му. Дружеството набира средства чрез издаване на ценни книжа и инвестира набраните средства в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти).

През 2007г. Дружеството получи лиценз от Комисията за финансов надзор ("КФН") за дружество със специална инвестиционна цел. Същата година Дружеството увеличи капитала си с 50%.

От лицензирането си като публично дружество, И Ар Джи - 3 изпълнява задълженията си по договорите, по които е страна. Дейността му е ориентирана към управление и/или разработване на пет проекта в София, Варна, Стара Загора и Бургас, придобити през 2006г., 2007г. и 2008г. и описани по-долу и в Пояснение 5 към Финансовите отчети.

## ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА

На 25 Април 2007г. Комисията за финансов надзор одобри проспекта за задължително първоначално увеличение на капитала на "И Ар Джи – 3" и издаде лиценз на Дружеството за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел. Дружеството увеличи капитала си с 50%. Дружеството продаде 700,000 права, срещу които бяха записани 700,000 акции по емисионна стойност от 20 лева на акция. В резултат Дружеството получи 15,941 хиляди лева и използва средствата за заплащане на дължимите суми за недвижимите имоти, придобити през 2006г. и за покупка на нови имоти.

Изложението съдържа някои коментари относно важни аспекти от дейността на Дружеството през 2009г.:

### 1. Ликвидност

Към 31 Декември 2009г. Дружеството разполага с пари и парични еквиваленти на стойност 2,530 хиляди лева и други текущи активи в размер на 206 хиляди лева. Текущите пасиви са в размер на 1,224 хиляди лева, от които 350 хиляди евро е текуща част на банков заем, използван за финансиране изграждането на „Имот Загора".

През март 2009г. Дружеството издаде 3-годишна облигационна емисия на стойност 6,514 хиляди евро с фиксирана лихва, впоследствие регистрирана на Българска Фондова Борса – София (БФБ-София), с която рефинансира банков заем в размер на 5,000 хиляди евро, предназначен за закупуването на „Имот София Ринг".

През март 2009г. Дружеството завърши първия етап от изграждането на „Имот Загора", който беше отдаден под наем на веригите за търговия с мебели АИКО Мулти Концепт ЕООД и Моббо ЕООД. През август 2009г. Дружеството завърши втория етап от проекта, като той бе отдаден под наем на търговската верига за бързооборотни стоки Меркатор – Б ЕООД. Съгласно съответните договори за наем и анексите към тях, подписани впоследствие (по-подробна информация се съдържа по-долу в раздел 6. Важни събития, настъпили след датата на Финансовите отчети), намалението на очаквания фиксиран наем за следващите 4 години е приблизително 3.4 млн. лева. Дружеството ще получава също процент от нетния оборот на част от наемателите, ако той надвиши определени размери.

Към 31 декември 2009г. Дружеството има неусвоена кредитна линия от Българо-Американска Кредитна Банка АД („БАКБ“) в размер на 1,000 хиляди евро.

Дружеството разполага с достатъчно парични средства и неусвоени заеми на този етап, за да обезпечи своята ликвидност.

## 2. Капиталови ресурси

Към 31 Декември 2009г. Дружеството разполага със собствен капитал в размер на приблизително 27,300 хиляди лева. Капиталът е изцяло внесен и въпреки натрупаните загуби през 2009г. и 2008г., е достатъчен за финансиране на дейността на Дружеството. И Ар Джи - 3 не планира нови увеличения на капитала.

За всеки от имотите, описани по-долу и в Пояснение 5 към Финансовите отчети, Дружеството разполага с две алтернативи: а) изграждане и отдаване под наем на търговски площи б) продажба на имота в сегашното му състояние с премия. В случаите, когато Дружеството предпочете алтернативата за изграждане и отдаване под наем поради това, че по преценка на ръководството тя е по-добра за акционерите му, то ще прави значителни капиталови разходи за строителство, които планира да финансира с банкови кредити.

## 3. Информация за имотите, собственост на И Ар Джи - 3 (Чл. 41.(2).(5). Наредба № 2 на КФН)

Относителен дял на имотите, отдадени под наем през 2009г.: 10.43%

### Придобивания или продажби на недвижими имоти

Към 31 Декември 2009г. Дружеството притежава пет недвижими имота – „Имот Явор“, „Имот Загора“, „Имот Герена“, „Имот София Ринг“ и „Имот Бургас Ритейл“.

„Имот Явор“ представлява земя с площ 14,483 кв.м. (в кадастъра измерената площ е 14,724 кв.м.) и сгради, намиращи се в гр. Варна, с административен адрес: ул. Орех 2. Имотът е с лице на бул. Сливница, който е основна пътна артерия на гр.Варна. Земята представлява УПИ I-65, от кв. 14 на 26-ти микрорайон по плана на град Варна и има идентификационен номер в кадастъра 10135.3513.216. През 2009г. част от сградите бяха разрушени. Към 31 Декември 2009г. сградите са с обща застроена площ от 14,916 кв.м., най-голямата от които е от 1989г. и е със застроена площ от 13,383кв.м. и може да се използва при евентуално бъдещо развитие на проекта. Коефициентът за интензивност на застрояване на УПИ I-65 е 3.5, което позволява изграждане на сгради с обща разгърната застроена площ до 51,534 кв.м. съгласно влезлия в сила ПУП.

„Имот Загора“ към 31 Декември 2009г. представлява земя с площ от 22,817 кв.м. и напълно завършен търговски комплекс с обща застроена площ от приблизително 18,600 кв.м., отдаден под наем на компаниите АИКО Мулти Концепт ЕООД , свързаната с АИКО Мулти Концепт ЕООД Моббо ЕООД и Меркатор – Б ЕООД. Първите две са вериги за търговия с мебели, ползващи под наем приблизително 15,400 кв.м., а третата е търговска верига за бързооборотни стоки, български клон на словенската верига супермаркети „Меркатор“, ползващ под наем приблизително 3,200 кв.м.

„Имот Герена“ представлява земя с площ 25,208 кв.м., намираща се на бул. „Владимир Вазов“, който е една от основните пътни артерии в гр.София. Имотът е лесно достъпен от центъра на града и от летището. Състои от няколко парцела, един от които е урегулиран. Разчистен е от сгради и строителни отпадъци. Имотът е в процес на оптимизация на границите чрез урегулиране. След приключването на процедурата по промяна на регулационния и застроителния план коефициентът за интензивност на застрояване на този парцел се очаква да бъде 3.5, което позволява изграждане на сгради с обща разгърната застроена площ до 88,288 кв.м.

„Имот София Ринг“ представлява земя с площ 131,284 кв.м., намираща се от вътрешната страна на Околоръстен път с 400 м. лице на него, близо до разклона за Ботевградско шосе. Парцелът се състои от два урегулирани имота с коефициент за интензивност на застрояване съответно 1.5 и 1.5, което позволява изграждане на сгради с обща разгърната застроена площ до 196,926 кв.м. За имотите са издадени две разрешения за строителство (на основата на идейни чертежи) върху по-малка от разрешената площ за строителство.

„Имот Бургас Ритейл“ представлява земя с площ 24,966 кв.м. (в кадастъра измерената площ е 24,959 кв.м.), намираща се в близост до бул. „Тодор Александров“, който е една от основните пътни артерии в гр.Бургас. Парцелът се състои от два урегулирани имота: L1 – 265 и L-636, които през 2009г. бяха обединени в един УПИ L – 265,636 и има идентификационен номер в кадастъра 07079.659.505. Имотът е разчистен от сгради и строителни отпадъци. Според действащия план за регулация и застрояване имотът попада в зона Пч1, което според съществуващите нормативи позволява коефициент за интензивност на застрояване до 2.5 и съответно изграждане на сгради с обща разгърната застроена площ до 62,397.5 кв.м.

**Придобивания и продажби на недвижими имоти през 2009г.**

През 2009г. Дружеството не е нито придобивало нови имоти, нито е продавало свои имоти.

**Договори за наем, сключени през 2009г.**

През 2009г. Дружеството не е сключвало нови договори за наем. След завършването на „Имот Загора“ то започна да получава приходи от наем съгласно договорите за наем на имота, сключени през 2008г.

**Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти през 2009г.**

**„Имот Загора“**

През март 2009г. Дружеството завърши първия етап от изграждането на „Имот Загора“, състоящ се от двуетажен магазин, отдаден под наем на АИКО Мулти Консепт ЕООД, и едноетажен магазин, отдаден под наем на свързаната с АИКО Мулти Консепт ЕООД фирма - Моббо ЕООД, с обща застроена площ от приблизително 15,400 кв.м. През август 2009г. Дружеството завърши и втория етап от изграждането на „Имот Загора“ - едноетажен магазин, отдаден под наем на Меркатор-Б ЕООД с обща застроена площ от приблизително 3,200 кв.м.

Към 31 декември 2009г. натрупаните разходи (отчетната стойност) на „Имот Загора“ възлизат на 21,352 хиляди лева, включващи стойността на земята в размер на 3,856 хиляди лева.

#### **4. Оперативни резултати**

Дружеството приключи 2009г. със загуба от 1,067 хиляди лева. През годината поради влошаващите се пазарни условия Дружеството не е продало имот.

Дружеството генерира приходи от наем в размер на 2,220 хиляди лева. След приспадане на преките разходи за инвестиционни имоти и амортизация, нетните приходи от наем възлизат на 1,604 хиляди лева.

Същевременно Дружеството реализира разходи, най-съществените от които са разходите за лихви в размер на 1,962 хиляди лева, платени основно за лихвите по облигационната емисия, използвана за финансиране придобиването на „Имот София Ринг“, и по заемите, използвани за финансиране изграждането на „Имот Загора“.

Дружеството реализира оперативни разходи в размер на 799 хиляди лева, от които 495 хиляди лева представляват възнаграждение към обслужващото дружество Сердика Кепитъл Адвайзърс („СКА“) на базата на договор от 14 юли 2006г. От дължимото към СКА възнаграждение в размер на



1,881 хиляди лева 1,612 хиляди лева бяха изплатени през 2009г. Останалата част е отразена като задължение в баланса на Дружеството към 31 декември 2009г.

## 5. Рискове

Дружеството развива дейността си в сферата на инвестициите в недвижими имоти и основните рискове, на които е изложено са свързани с развитието на сектора на недвижимите имоти в България и в частност на търговските площи. По-долу са изброени специфичните рискови фактори, на които е изложено Дружеството:

- Увеличаване на разходите за строителство;
- Увеличаване на лихвените проценти;
- Спад в пазарните цени на недвижимите имоти и наемите;
- Увеличаване на разходите за застраховки;
- Зависимост на приходите от финансовото състояние на бъдещите наематели;
- Неочаквани разходи за поддръжка;
- Риск от настъпване на незастраховано събитие.

Освен специфичните рискови фактори, И Ар Джи - 3 е изправено пред някои общи рискове, свързани с бизнес обстановката в България:

- Риск от неблагоприятни законодателни промени;
- Риск от икономически спад;
- Кредитен риск;
- Валутен риск;
- Инфлационен риск.

През 2009г. в сектора на недвижимите имоти в България се наблюдава значително влошаване, като се очаква тази тенденция да продължи поне до първата половина на 2010г. Този фактор, както и влошаването на цялостната икономическа ситуация могат да имат значително негативно влияние върху финансовото състояние и оперативните резултати на Дружеството. Те могат да се отразят негативно върху финансовото състояние на наемателите и/или да доведат до спад на цените на недвижимите имоти, притежавани от Дружеството.

## 6. Важни събития, настъпили след датата на Финансовите отчети

През февруари 2010г. Дружеството се съгласи да промени метода на определяне на наема в определени договори за наем чрез намаляване на размера на фиксирания наем и добавяне на условие, предвиждащо допълнителен наем като процент от нетния оборот. Тази промяна отразява ефекта от икономическата криза, но същевременно предоставя и потенциална възможност, когато икономиката се върне към растеж. Намалението на очаквания фиксиран наем за следващите 4 години е приблизително 3.4 млн. лева. Променените договори за наем дават на Дружеството и възможността, при изпълнение на определени условия, да прекрати съответните договори за наем с кратко предизвестие.

Няма други важни събития, настъпили след датата на Финансовите отчети - 31 Декември 2009г., които биха могли да имат съществен ефект върху финансовите и оперативни резултати на Дружеството.

## 7. Очаквано развитие и планове за 2010г.

На този етап Дружеството не планира нови увеличения на капитала или придобиването на нови имоти. За всеки от имотите, описани по-горе и в Пояснение 5 към Финансовите отчети, Дружеството разглежда следните алтернативи: а) изграждане и отдаване под наем на търговски площи б) продажба на имота в сегашното му състояние. 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 строителство, които планира да финансира с банкови кредити.

#### **8. Научноизследователска и развойна дейност**

И Ар Джи - 3 развива дейността си в сектора за недвижими имоти и не се занимава с научноизследователска и развойна дейност.

#### **9. Използване на финансови инструменти**

През 2009г. Дружеството издаде обезпечена облигационна емисия в размер на 6,514 хиляди евро, за да рефинансира съществуващата кредитна линия.

#### **10. Клонове**

И Ар Джи – 3 не е регистрирало и няма клонове.

#### **11. Обратно изкупуване на акции**

За разлика от другите публични компании, дружествата със специална инвестиционна цел не могат да изкупуват обратно собствените си акции при условията на чл. 111, ал. (5) от Закона за публично предлагане на ценни книжа („ЗППЦК“). Следователно, съгласно закона, И Ар Джи - 3 не може да изкупува или притежава собствени акции и Дружеството никога не е търгувало със собствени акции.

### **КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ**

Дружеството е приело Програма за добро корпоративно управление („ПДКУ“) през 2007г. През 2009г. дейностите на Дружеството и на Съвета на директорите са съобразени с ПДКУ.

Изложението по-долу съдържа допълнителна информация за акционерния капитал на Дружеството и корпоративното му управление.

### **АКЦИИ**

#### **1. Капиталова структура**

##### **Акционерен капитал (точка 1, Приложение 11 към Наредба № 2 на КФН)**

Към 31 Декември 2009г., емитираният и в обръщение акционерен капитал на Дружеството е в размер на 21,000 хиляди лева, разпределен в 2,100,000 броя акции с номинална стойност 10 лева всяка. Всички издадени и в обръщение акции са напълно изплатени. През 2009г. няма промени в броя на акциите в обръщение.

Всички акции от капитала на Дружеството са от един клас – обикновени акции с право на глас и никой акционер на Дружеството не разполага с права на глас, различни от тези на другите акционери. Всяка акция дава право на един глас в общото събрание на акционерите, право на дивидент и право на ликвидационен дял, пропорционално на номиналната стойност на притежаваните акции. Всички акции на И Ар Джи – 3 са регистрирани за търговия на БФБ.

Таблицата по-долу показва емитираният и в обръщение акционерен капитал на Дружеството към посочените дати:

	Брой акции	Внесен капитал (хил. лева)
31 Декември 2008г.	2,100,000	21,000
31 Декември 2009г.	2,100,000	21,000

#### **Предимства на акционерите за записване на нови акции**

Всеки акционер има право да придобие нови акции или конвертируеми облигации, издадени от Дружеството, пропорционално на притежаваните от него издадени акции. Броят на издадени акции, необходими за записване на една нова акция или конвертируема облигация се определя с решение на Общото събрание на акционерите, с което се одобрява и увеличението на капитала. Съгласно българското законодателство, това право на акционерите не може да бъде отнето, освен в случаите, когато новата емисия акции се издава с определени изчерпателно описани в закона цели: (а) за осъществяване на вливане или на търгово предлагане със замяна на акции; (б) за осигуряване правата на притежателите на конвертируеми облигации и варианти, вследствие конвертиране на тези инструменти.

Лицата, които на 14-тия ден след решението на Общото Събрание за увеличаване на капитала са акционери на Дружеството, получават права за участие в увеличението на капитала. Ако обаче решението за увеличение на капитала е взето от Съвета на директорите, права за участие в увеличението на капитала се получават от лицата, които са акционери на Дружеството на 7-мия ден след обнародване в "Държавен вестник" на съобщението за публично предлагане на новите акции (за начало на подписката). На работния ден, следващ изтичане на горепосочения 14-дневен, съответно 7-дневен срок, Централният депозитар открива сметки за права на името на съответните акционери.

Началната дата, на която правата могат да бъдат (1) упражнени чрез записване на нови акции или конвертируеми облигации; или (2) да бъдат продадени на БФБ, се посочва в съобщението за публичното предлагане. Крайната дата за упражняване на правата трябва да бъде между четиринадесет и тридесет дни от началната дата. Всички неупражнени в този срок права се предлагат за закупуване на едnodневен публичен аукцион на БФБ на 5-тия работен ден след крайната дата за упражняване на правата. Всяко право, придобито на аукциона, следва да бъде упражнено в рамките на десет работни дни.

#### **2. Ограничения върху прехвърлянето на акции (точка 2, Приложение 11 към Наредба № 2 на КФН)**

По принцип няма ограничения върху прехвърлянето на акции и акционерите не се нуждаят от одобрението на Дружеството или на друг акционер при прехвърлянето на акции.

#### **3. Основни акционери (точка 3, Приложение 11 към Наредба № 2 на КФН)**

В таблицата по-долу са посочени данни, доколкото са известни на Дружеството за акционерите, които притежават пряко или непряко 5% или повече процента от капитала на Дружеството:

Към 31 Декември 2009г.

Акционер	Брой акции	% от капитала
Българо-Американски Инвестиционен Фонд (БАИФ)	980,000	46.67
Франк Луис Бауър	165,509	7.88
Бългериън Америкън Пропърти Мениджмънт (100% притежавана от БАИФ)	140,700	6.70
Майкъл Дейвид Хънсбъргър	124,500	5.93

Освен посоченото в таблицата по-горе, Дружеството няма информация за други лица, които притежават пряко или непряко 5 или повече процента от капитала на Дружеството.

Всички акции от капитала на Дружеството са от един клас и дават еднакво право на глас и никой акционер на Дружеството не разполага с права на глас, различни от тези на другите акционери.

#### 4. Контролиращи акционери (точка 4, Приложение 11 към Наредба № 2 на КФН)

Нито един от акционерите на Дружеството не притежава специални контролни права.

Съгласно устава на Дружеството кворум на общото събрание на акционерите е налице, когато присъстват най-малко 50% от акционерите с право на глас. Съгласно Устава на Дружеството определени решения се приемат с гласовете на 3/4 от представените на събранието акции. Освен ако не е предвидено друго в закона или в устава, решенията на Общото събрание на акционерите се взимат с 50% от представените на събранието акции. Тези клаузи на устава предвиждат високи мнозинства от предвидените в Търговския закон.

#### 5. Възнаграждение на членовете на Съвета на директорите

Съгласно решение на Годишното общо събрание, проведено през май 2009г., членовете на Съвета на директорите са получили възнаграждение от И АР Джи – 3 за 2009г. в размер на 10,500 лева.

#### 6. Служители и директори като акционери

Директорите на Дружеството притежават акции, представляващи 1.21% от капитала към 31 Декември 2009г. Единственият служител на Дружеството не притежава негови акции. Всеки директор и служител, ако е акционер, упражнява самостоятелно правото си на глас и на Дружеството не е известно да съществува система, налагаща ограничения или контрол върху упражняването на право на глас. (точка 5, Приложение 11 към Наредба № 2 на КФН)

Доколкото е известно на Дружеството, няма ограничения, които да забраняват на директорите или служителите да упражняват правото си на глас. Всеки акционер упражнява правото си на глас, а също може да упълномощи трето лице да гласува от негово име. До колкото е известно на Дружеството, акциите, притежавани от директорите на Дружеството не са заповорирани или блокирани. Таблицата по-долу представя информация за сделки на директорите и/или на техните представители с акции на Дружеството през 2009г.

Директор	Притежавани акции към 31 Декември 2008г.	Нетни покупки (продажби) на акции на Дружеството	Притежавани акции към 31 Декември 2009г.
Цветомир Тодоров като представител на Средец Ентърпрайс ЕООД	18,000	0	18,000
Средец Ентърпрайс ЕООД	0	0	0
Анна Бонева	7,500	0	7,500
Йордан Чомпалов	0	0	0

Директорите нямат специални права и привилегии при придобиването на ценни книжа, издадени от Дружеството.

## 7. Участия на членовете на Съвета на директорите на Дружеството в други дружества

### 7.1. Йордан Чомпалов

7.1.1. Не участва в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник

7.1.2. Притежава повече от 25% от капитала на следното дружество:

- „Димитров, Чомпалов и Тодорова“ ООД

7.1.3. Участва като директор в управлението на следните дружества или кооперации:

- „Имоти Директ“ АДСИЦ

### 7.2. Анна Бонева

7.2.1. Не участва в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник

7.2.2. Не притежава повече от 25% от капитала на други дружества

7.2.3. Не участва като директор в управлението на други дружества или кооперации

### 7.3. Средец Ентърпрайс ЕООД

7.3.1. Не участва в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник

7.3.2. Не притежава повече от 25% от капитала на други дружества

7.3.3. Участва като директор в управлението на следните дружества или кооперации:

- „Амета Холдинг“ АД

## 8. Конфликти на интереси

През 2009г. никой от Директорите не е сключвал договори с Дружеството извън обичайната му дейност и при условия, които се отклоняват от пазарните.

## 9. Ограничения върху правото на глас (точка 6, Приложение 11 към Наредба № 2 на КФН)

Доколкото е известно на Дружеството не съществуват ограничения върху правото на глас. Може да възникне едно ограничение по закон, касаещо гласуването на определени сделки със заинтересовани лица според чл. 114 от ЗППЦК.

## 10. Ограничителни споразумения между акционерите (точка 7, Приложение 11 към Наредба № 2 на КФН)

Дружеството няма информация за споразумения между акционерите му, които биха могли да доведат до ограничения при прехвърлянето на негови акции или при упражняване правото на глас.

**11. Назначаване и освобождаване на членовете на Съвета на директорите. Изменения и допълнения на Устава (точка 8, Приложение 11 към Наредба № 2 на КФН)**

Уставът на Дружеството предвижда едностепенна система на управление, която се състои от Съвет на директорите. Членовете на Съвета на директорите могат да бъдат както физически, така и юридически лица.

**Съвет на директорите**

Законът и Уставът на Дружеството предвиждат Съветът на директорите да се състои най-малко от три и не повече от седем лица. Членовете на Съвета на директорите се избират и освобождават с решение на Общото събрание на акционерите, прието с гласовете на 3/4 от представените на събранието акции. Според българското законодателство най-малко една трета от членовете на Съвета на директорите трябва да са независими лица (т.е. (а) да не са служители на Дружеството; (б) да не са акционери притежаващи пряко или чрез свързани лица 25% и повече от гласовете в Общото събрание на Дружеството или свързани с Дружеството лица; (в) да не са лица в трайни търговски отношения с Дружеството; (г) да не са членове на управителен съвет, прокуристи, или служители на фирма, попадаща в (б) и (в); или (д) да не са лица, свързани с друг член на Съвета на директорите на Дружеството).

Уставът на Дружеството предвижда, че кворум от най-малко половината от всички членове на Съвета на директорите е необходим за провеждането на валидно заседание и вземане на решения. Решенията на Съвета на директорите се приемат с обикновено мнозинство, освен ако не е предвидено друго в Устава на Дружеството или закона.

Съветът на директорите упълномощава Изпълнителния директор да представлява Дружеството и да отговаря за оперативната му дейност.

Членовете на Съвета на директорите могат да бъдат преизбирани неограничено, както и да бъдат освобождавани по всяко време от Общото събрание на акционерите. Член на Съвета на директорите може да подаде оставка и да изиска да бъде заличен от Търговския регистър като член на Съвета, като даде писмено предизвестие, адресирано до Дружеството.

**Изменения и допълнения на Устава**

Уставът на Дружеството предвижда решението за извършване на изменения и допълнения в Устава да бъде одобрено от 3/4 от акционерите с право на глас, присъстващи на Общото събрание на акционерите. КФН има право да издава възбрани или инструкции и заповеди, в случай че някое от решенията на Общото събрание на акционерите, или на Съвета на директорите на Дружеството е обявено за незаконно. КФН може да издаде такава заповед, ако решението на Съвета на Директорите е вредно за интересите на акционерите или на други инвеститори.

Измененията и допълненията на Устава на Дружеството влизат в сила от датата на вписване на решението в Търговския регистър.

**12. Правомощия на Съвета на директорите (точка 9, Приложение 11 към Наредба № 2 на КФН)**

Съветът на директорите ръководи дейността на Дружеството съобразно закона. Съветът на директорите взема решения за всички въпроси, които не са от изключителната компетенция на Общото събрание на акционерите. Съветът на директорите отчита дейността си пред Общото събрание на акционерите.

Основните правомощия на Съвета на директорите са следните:

- Сключване, прекратяване и отменяне на договори с Банката депозитар;
- Контролиране изпълнението на договорите с Обслужващото дружество и Банката депозитар;

- Вземане на решения за инвестиране на свободните средства на Дружеството в съответствие с изискванията и ограниченията, предвидени в ЗДСИЦ, Устава на Дружеството и действащото законодателство;
- Вземане на решения за кандидатстване за банкови кредити и сключване на договори с банки за:
  - (a) Банкови кредити за придобиване и въвеждане в експлоатация на активите за секюритизация, включително и кредити, чийто размер през текущата година надхвърля  $\frac{1}{2}$  от стойността на активите на Дружеството, съгласно одитиран годишен финансов отчет, и
  - (b) Банкови кредити с цел изплащане на лихви, ако кредитът е за срок не повече от 12 месеца и в размер до 20% от балансовата стойност на активите на Дружеството;
- Вземане на решения за предоставяне на обезпечения по кредитите от предходната точка, включително и в случаите, в които обезпечението надхвърля  $\frac{1}{2}$  от активите на Дружеството за текущата година, според одитирания финансов отчет на Дружеството;
- Вземане на решения за инвестиране на до 10% от капитала на Дружеството в обслужващо дружество;
- Избиране и освобождаване на изпълнителни директори;
- Вземане на решения за издаване на облигации съгласно чл. 13, ал. 3 и 4 от Устава на Дружеството.
- На база на предложение, направено от обслужващото дружество взема решения за придобиване или продажба на недвижими имоти в рамките на ограниченията, поставени от закона и Устава.

Съветът на Директорите взема решения по всички въпроси, които не са от изключителната компетенция на Общото събрание на акционерите.

За разлика от другите публични компании при дружествата със специална инвестиционна цел чл. 111, ал. (5) от ЗППЦК забранява обратното изкупуване на собствени акции.

**13. Съществени договори на Дружеството, които пораждаат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на Дружеството (точка 10, Приложение 11 към Наредба № 2 на КФН)**

Доколкото е известно на Дружеството няма договори, които биха породили действие, биха се изменили или биха се прекратили в случай на промяна на контрола на Дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане.

**14. Споразумения между Дружеството и управителните му органи или служители за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение без правно основание или при прекратяване на трудовите правоотношения по причини, свързани с търгово предлагане (точка 11, Приложение 11 към Наредба № 2 на КФН)**

Доколкото е известно на Дружеството няма споразумения между Дружеството и директорите или служителите му, според които да се изплащат бонуси или обезщетение при напускане или уволнение без правно основание или при прекратяване на трудовите правоотношения по причини, свързани с търгово предлагане.

**ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ (Приложение 10 към Наредба № 2 на КФН)**

**1. Основни стоки, продукти и услуги**

Основната дейност на И Ар Джи - 3 е управление и/или разработване и отдаване под наем на имотите, които притежава.

## **2. Приходи по вид дейност, пазари и източници за снабдяване с материали**

През 2009г. приходите от наем възлизат на 96.1% от приходите на Дружеството.

През 2009г. плащанията към Райфайзенбанк (България) за лихви и разходи свързани със заеми представляват 25% от общата сума на разходите. Райфайзенбанк (България) не е свързано с Дружеството лице. Лихвите по облигационната емисия, издадена през март 2009г. и впоследствие регистрирана за търговия на БФБ – София, и разходите, свързани с облигационната емисия, представляват 31% от общата сума на разходите.

През 2009г. 24% от общата сума на разходите представляват оперативни разходи, от които 495 хиляди лева или 15% от общата сума на разходите представляват възнаграждение към СКА. СКА е свързано с Дружеството лице и получава възнаграждението си на база на договор, одобрен от Учредителното събрание на акционерите, проведено на 23 Юни 2006г.

Дружеството не е извършило разходи надхвърлящи 10% от общата сума на разходите към контрагент, различен от Райфайзенбанк (България) и СКА.

## **3. Големи сделки или сделки от съществено значение за дейността през 2008г.**

Дружеството не е сключило големи или съществени за дейността си сделки през 2009г.

## **4. Сделки със свързани лица, предложения за сключване на сделки със свързани лица, сделки извън обичайната дейност или сделки, които съществено се отклоняват от пазарните условия**

Информацията е оповестена в Пояснение 14 към Финансовите отчети.

## **5. Необичайни събития със значително влияние върху дейността**

През 2009г. няма необичайни събития, които да имат съществено влияние върху дейността на Дружеството и финансовите му резултати и показатели.

## **6. Задбалансови активи и пасиви**

Всички задбалансови активи и пасиви са оповестени в Пояснения 3, 5, 8, 9 и 10 към Финансовите отчети.

## **7. Дялови участия и инвестиции**

И Ар Джи – 3 не притежава акции или дялове от други дружества.

## **8. Получени кредити, издадени гаранции или други поети задължения**

Към 31 декември 2009г. И Ар Джи – 3 има два кредита – информацията, за които е представена в Пояснение 9 към Финансовите отчети, и регистрирана облигационна емисия - информацията, за която е представена в този доклад и в Пояснение 10 към Финансовите отчети.

По закон Дружеството не може и не е издавало гаранции в полза на трети лица.



#### **9. Кредити, отпуснати от Дружеството**

По закон И Ар Джи – 3 не може да предоставя кредити на трети лица и през 2009г. Дружеството не е сключвало такива сделки.

#### **10. Използване на средства от извършена нова емисия ценни книжа**

През 2009г. Дружеството издаде 3-годишна облигационна емисия с фиксирана лихва на стойност 6,514 хиляди евро, която беше регистрирана за търговия на БФБ – София. Постъпленията бяха използвани за рефинансиране на банков заем, предназначен за закупуването на „Имот София Ринг“ (5,000 хиляди евро), и за покриване на текущи нужди на Дружеството от кеш.

#### **11. Сравнение на финансовите резултати с публикувани прогнози**

И Ар Джи – 3 не публикува прогнози за финансовите си резултати.

#### **12. Управление на финансовите ресурси и задълженията. Заплахи и мерки.**

Политиката за управление на финансовите ресурси на И Ар Джи – 3 е адекватна и Дружеството има достатъчно ресурси, за да обслужва задълженията си и да финансира дейността си. По-подробна информация се съдържа в раздели *Ликвидност* и *Капиталови ресурси*.

#### **13. Инвестиционни намерения и тяхното финансиране**

Информацията се съдържа в раздел *Очаквано развитие и планове за 2010г.*

#### **14. Промяна в принципите на управление и в икономическата група на Дружеството**

Не са правени промени в принципите на управление на И Ар Джи – 3. БАИФ е основния акционер, като притежава директно 46.7% от акциите на Дружеството и 53.4% - директно и индиректно. Дружеството няма икономическа група.

#### **15. Вътрешен контрол и управление на риска**

И Ар Джи – 3 няма обособено звено за осъществяване на вътрешен контрол. Тази функция се изпълнява от Съвета на директорите. Дружеството има набор от вътрешни политики и правила за управление на риска – в това число счетоводната му политика, представена в Поясненията към Финансовите отчети.

#### **16. Промени в Съвета на директорите**

На Годишното събрание на акционерите, проведено на 14 май 2009г., членът на Съвета на директорите Даниела Ханджиева беше заменена от Средец Ентърпрайс ЕООД, представляван съгласно чл. 234 (1) от Търговския закон от Цветомир Тодоров.

#### **17. Възнаграждение на членовете на Съвета на директорите**

Членовете на Съвета на директорите са получили възнаграждение от И Ар Джи – 3 за 2009г. в размер на 10,500 лева. По-подробна информация се съдържа в раздел *Корпоративно управление*.

**18. Акции, притежавани от членовете на Съвета на директорите**

Всички акции на Дружеството са от един клас и то не е издавало опции. По-подробна информация относно акциите, притежавани от членовете на Съвета на директорите се съдържа в раздел Корпоративно управление.

**19. Възможна промяна в контрола на Дружеството**

Дружеството не е информирано за преговори или договори, които в бъдещ период биха могли да доведат до промени в притежавания относителен дял акции от настоящи акционери. Дружеството не е издавало облигации.

**20. Съдебни, административни и арбитражни производства**

Дружеството не е страна по съдебни, административни или арбитражни производства.

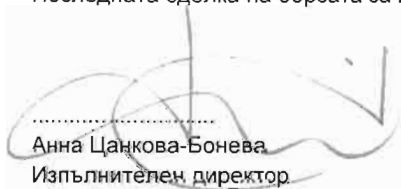
**21. Директор за връзки с инвеститорите**

Светозара Стоянова  
Ул. „Шипка“ № 3  
София, 1504

Тел.: +359 2 9658 379  
Факс: +359 2 9445 010  
e-mail: [ergcapital3@baefinvest.com](mailto:ergcapital3@baefinvest.com)

**ПРОМЕНИ В ЦЕНАТА НА АКЦИИТЕ**

През 2009г. 43,320 акции на Дружеството на обща стойност приблизително 265 хиляди лева бяха търгувани на Българската фондова борса при цени вариращи между 5 лв. и 10.50 лв. за 1 акция. Последната сделка на борсата за 2009г. бе сключена за 50 акции на цена от 6.50 за акция.

  
.....  
Анна Цанкова-Бонева  
Изпълнителен директор



**ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР И  
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ  
31 ДЕКЕМВРИ 2009**



## ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

### До акционерите на И АР ДЖИ Капитал 3 – АДСИЦ

#### *Доклад върху финансовия отчет*

Ние извършихме одит на приложения финансов отчет на И АР ДЖИ Капитал 3 – АДСИЦ ("Дружеството"), включващ отчет за финансовото състояние към 31 декември 2009, отчет за всеобхватния доход, отчет за промените в собствения капитал и отчет за паричните потоци за годината, приключваща на тази дата, както и обобщеното оповестяване на съществените счетоводни политики и другите пояснителни приложения.

#### *Отговорност на ръководството за финансовия отчет*

Отговорността за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), одобрени от Европейския съюз, се носи от ръководството. Тази отговорност включва: разработване, внедряване и поддържане на система за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на финансови отчети, които да не съдържат съществени неточности, отклонения и несъответствия, независимо дали те се дължат на измама или на грешка; подбор и приложение на подходящи счетоводни политики; и изготвяне на приблизителни счетоводни оценки, които да са разумни при конкретните обстоятелства.

#### *Отговорност на одитора*

Нашата отговорност се свежда до изразяване на одиторско мнение върху този финансов отчет, основаващо се на извършения от нас одит. Нашият одит бе проведен в съответствие с професионалните изисквания на Международните одиторски стандарти. Тези стандарти налагат спазването на етичните изисквания, както и одитът да бъде планиран и проведен така, че ние да се убедим в разумна степен на сигурност доколко финансовият отчет не съдържа съществени грешки.

Одитът включва изпълнението на процедури с цел получаване на одиторски доказателства относно сумите и оповестяванията, представени във финансовия отчет. Избраните процедури зависят от преценката на одитора, включително оценката на рисковете от съществени неточности, отклонения и несъответствия във финансовия отчет, независимо дали те се дължат на измама или на грешка. При извършването на тези оценки на риска одиторът взема под внимание системата за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на финансовия отчет от страна на Дружеството, за да разработи одиторски процедури, които са подходящи при тези обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на системата за вътрешен контрол на Дружеството. Одитът също така включва оценка на уместността на прилаганите счетоводни политики и разумността на приблизителните счетоводни оценки, направени от ръководството, както и оценка на цялостното представяне във финансовия отчет.



Считаме, че извършеният от нас одит предоставя достатъчна и подходяща база за изразеното от нас одиторско мнение.

#### *Мнение*

По наше мнение, финансовият отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2009, както и неговите финансови резултати от дейността и паричните потоци за годината, приключваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, одобрени от Европейския съюз.

#### *Обръщане на внимание*

Без да изразяваме резерви, обръщаме внимание на следното:

- а) Както е оповестено в бележка 15 към приложения финансов отчет, Дружеството е изложено на риск от промяна в цените на недвижимите имоти и наемите. Рискът е свързан с глобалната икономическа криза, която ограничи кредитоспособността в световен мащаб и повлия негативно върху цените на недвижимите имоти и наемите. Ако кризата продължи, тя може да окаже съществен отрицателен ефект върху бъдещото финансово състояние, ликвидността и резултатите от дейността на Дружеството.
- б) Обръщаме внимание на бележка 5 към приложения финансов отчет, в която въз основа на изискваната годишна оценка е оповестена справедливата стойност на инвестициите в недвижими имоти. Поради присъщата несигурност на оценката, особено в сегашните пазарни условия, където пазарът на недвижими имоти се е влошил значително и броят на сделките е ограничен, е възможно оповестената справедлива стойност да се различава значително от стойностите, които биха били използвани при наличието на активен пазар на имоти, като различията е възможно да бъдат съществени.

#### *Доклад върху други правни и регулаторни изисквания – Годишен доклад за дейността на Дружеството съгласно чл. 33 от Закона за счетоводството*

Съгласно изискванията на Закона за счетоводството, чл. 38, алинея 4, ние прегледахме приложения Годишен доклад за дейността на Дружеството. Годишният доклад за дейността на Дружеството, издаден от ръководството на Дружеството, не е част от финансовия отчет. Историческата финансова информация, представена в Годишния доклад за дейността на Дружеството, издаден от ръководството, съответства в съществените си аспекти на финансовата информация, която се съдържа в годишния финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2009, изготвен на база МСФО, одобрени от Европейския съюз. Отговорността за изготвянето на Годишния доклад за дейността на Дружеството от 23 февруари 2010, се носи от ръководството на Дружеството.

*Deloitte Audit*

Делойт Одит ООД

*Силвия Пенева*

Силвия Пенева

Управител

Регистриран одитор



23 февруари 2010

София






И АР ДЖИ Капитал – 3 АДСИЦ  
 ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД  
 ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2009г.


В хиляди лева, освен сумите на акция или ако не е указано друго

	Пояснения	2009	2008
<b>Приходи</b>			
Продажби на инвестиции в недвижими имоти	5	-	9
Себестойност на продажбите		-	(1)
		-	8
Приходи от наем	3	2,220	50
Преки разходи за инвестиционни имоти и амортизация		(616)	(2)
		1,604	48
Приходи от лихви		90	47
<b>Нетни приходи</b>		<b>1,694</b>	<b>103</b>
<b>Разходи</b>			
Оперативни разходи	4	(799)	(667)
Разходи за лихви	9	(1,962)	(1,009)
<b>Общо разходи</b>		<b>(2,761)</b>	<b>(1,676)</b>
<b>Загуба за годината</b>		<b>(1,067)</b>	<b>(1,573)</b>
Загуба на акция - основни и с намалена стойност	12	(0.51)	(0.75)

Тези финансови отчети са одобрени от Съвета на директорите на 23 Февруари 2010г.

  
 Анна Бонева  
 Изпълнителен Директор

  
 Емилия Карадочева  
 Финансов Директор

Одговор:  
  
 23.02.2010



И АР ДЖИ Капитал – 3 АДСИЦ  
 ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ  
 КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2009г.


В хиляди лева, освен сумите на акция или ако не е указано друго


	Пояснения	2009	2008
<b>АКТИВИ</b>			
Парични средства и парични еквиваленти		2,530	182
Платени аванси по придобиване и разработване на инвестиционни имоти и недвижими имоти		119	681
Други активи	6,14	380	2,470
Инвестиции в недвижими имоти	5	-	49,802
Инвестиционни имоти (нетно)	5	55,298	205
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>		<b>58,327</b>	<b>53,340</b>
<b>ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>			
<b>ПАСИВИ</b>			
Задължения по придобиване и разработване на инвестиционни имоти и недвижими имоти	8	-	805
Други пасиви	7,14	589	330
Дългови ценни книжа	10	12,641	-
Банкови заеми	9	17,759	23,800
<b>Общо пасиви</b>		<b>30,989</b>	<b>24,935</b>
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>			
Основен капитал	11	21,000	21,000
Премии по емисии		8,941	8,941
Фонд "Резервен"		37	37
Финансов резултат		(2,640)	(1,573)
<b>Общо собствен капитал</b>		<b>27,338</b>	<b>28,405</b>
<b>ОБЩО ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>		<b>58,327</b>	<b>53,340</b>

Тези финансови отчети са одобрени от Съвета на директорите на 23 Февруари 2010г.

  
 Анна Бончева  
 Изпълнителен Директор

Одитор:

  
 Емилия Карадочева  
 Финансов Директор

  
 23.02.2010



И АР ДЖИ Капитал – 3 АДСИЦ  
 ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ  
 ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2009г.

В хиляди лева, освен сумите на акция или ако не е указано друго

	Основен капитал	Премии по емисии	Фонд "Резервен"	Финансов резултат	Сума
31 Декември 2007г.	21,000	8,941	-	37	29,978
Фонд "Резервен"	-	-	37	(37)	-
Загуба за годината	-	-	-	(1,573)	(1,573)
31 Декември 2008г.	21,000	8,941	37	(1,573)	28,405
Загуба за годината	-	-	-	(1,067)	(1,067)
31 Декември 2009г.	<u>21,000</u>	<u>8,941</u>	<u>37</u>	<u>(2,640)</u>	<u>27,338</u>

Тези финансови отчети са одобрени от Съвета на директорите на 23 Февруари 2010г.



Анна Бонева  
 Изпълнителен Директор



Емилия Карадочева  
 Финансов Директор

Одитор:



23.02.2010




И АР ДЖИ Капитал – З АДСИЦ  
 ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИЯ ПОТОК  
 ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2009г.


В хиляди лева, освен сумите на акция или ако не е указано друго

	Пояснения	2009	2008
<b>ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ</b>			
Загуба за годината		(1,067)	(1,573)
Корекции с цел приравняване на загубата за годината към нетния паричен поток от оперативна дейност:			
Намаление (увеличение) на платени аванси по придобиване и разработване на инвестиционни имоти и недвижими имоти и други активи		2,647	(3,129)
Инвестиции в недвижими имоти	5	-	(12,200)
Инвестиции в инвестиционни имоти	5	(5,766)	(59)
Амортизация	5	475	2
(Намаление) увеличение на задължения по придобиване и разработване на инвестиционни имоти и недвижими имоти и други пасиви		(546)	1,078
<b>Нетен паричен поток от оперативна дейност</b>		<b>(4,257)</b>	<b>(15,881)</b>
<b>ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ</b>			
Издаване на дългови ценни книжа	10	12,641	-
Получени банкови заеми	9	7,557	14,094
Плащания по банкови заеми	9	(13,593)	(47)
Изплатен дивидент	13	-	(331)
<b>Нетен паричен поток от финансова дейност</b>		<b>6,605</b>	<b>13,716</b>
<b>НЕТНО УВЕЛИЧЕНИЕ (НАМАЛЕНИЕ) НА ПАРИЧНИТЕ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИТЕ ЕКВИВАЛЕНТИ</b>		<b>2,348</b>	<b>(2,165)</b>
Парични средства и парични еквиваленти в началото на годината		182	2,347
Парични средства и парични еквиваленти в края на годината		2,530	182
<b>Допълнителна информация за паричните потоци:</b>			
Платена лихва		1,423	709

Тези финансови отчети са одобрени от Съвета на директорите на 23 Февруари 2010г.

  
 Анна Бонева  
 Изпълнителен Директор

Аудитор:  
  
 23.02.2010

  
 Емилия Карадочева  
 Финансов Директор



И АР ДЖИ Капитал – 3 АДСИЦ  
ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ  
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2009г.

В хиляди лева, освен сумите на акция или ако не е указано друго

## **1 Организация и дейност**

И АР ДЖИ Капитал - 3 АДСИЦ ("Дружеството" или "И АР ДЖИ") е регистрирано на 13 Юли 2006г. като българско акционерно дружество със специална инвестиционна цел, което инвестира набраните парични средства в недвижими имоти. Основният акционер на Дружеството е Българо-Американски Инвестиционен Фонд ("БАИФ"), който по настоящем е собственик на 46.7% от капитала и допълнително 6.7% чрез дружество, притежавано изцяло от БАИФ. Съгласно Устава на Дружеството, И АР ДЖИ има определен срок на съществуване до 31 Декември 2014г.

Дейността на И АР ДЖИ се регулира от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел ("ЗДСИЦ"), Закона за публичното предлагане на ценни книжа и свързаните с тях нормативни актове. Комисията за финансов надзор отговаря за съблюдаването на нормативната база от Дружеството. ЗДСИЦ изисква паричните средства и ценните книжа на Дружеството да се съхраняват в банка-депозитар, която е Обединена Българска Банка АД. Сердика Кепитъл Адвайзърс с място на стопанска дейност в Република България ("СКА") е обслужващо дружество за И АР ДЖИ.

На 25 Април 2007г. Дружеството получи лиценза си да развива дейност като дружество със специална инвестиционна цел от Комисията за финансов надзор.

Адресът на управление на Дружеството е ул. Шипка № 3, София, България.

## **2 Основни елементи на счетоводната политика**

### **База за изготвяне**

Дружеството изготвя и представя финансовите си отчети на база на Международните стандарти за финансово отчитане ("МСФО"), издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти ("СМСС") и разясненията за тяхното прилагане, издадени от Комитета за разяснение на МСФО ("КРМСФО"), приети от Комисията на Европейския съюз ("Комисията") и приложими в Република България. МСФО, приети от Комисията, не се различават от МСФО, издадени от СМСС, и са в сила за отчетни периоди, приключващи на 31 Декември 2009г. с изключение на определени изисквания за отчитане на хеджиране в съответствие с МСС 39 Финансови инструменти: Признание и оценяване, които не са приети от Комисията. Ръководството счита, че ако изискванията за отчитане на хеджиране бъдат одобрени от Комисията, това не би оказало съществено влияние върху настоящите финансови отчети.

През 2009г. Дружеството прие всички нови и преработени МСФО от СМСС, одобрени от Комисията, които са в сила за 2009г. и които имат отношение към дейността на Дружеството. Прилагането на тези изменения и разяснения не доведе до промени в счетоводната политика на Дружеството.

Определени МСФО, изменения на МСФО и разяснения са приети от СМСС и КРМСФО към датата на издаване на финансовите отчети, но са в сила за годишни финансови периоди, започващи на или след 1 Януари 2010г. Дружеството не избра по-ранното прилагане на тези МСФО и изменения на МСФО.

Тези финансови отчети са изготвени при спазване на конвенцията за историческата цена. Изготвянето на финансови отчети в съответствие с МСФО изисква от ръководството да прави оценки и предположения, които влияят върху балансовата стойност на активите и пасивите към

И АР ДЖИ Капитал – 3 АДСИЦ  
ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ  
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2009г.

В хиляди лева, освен сумите на акция или ако не е указано друго

датата на финансовите отчети и върху размера на приходите и разходите през отчетния период, както и да оповестява условни активи и пасиви. Въпреки че тези оценки се базират на най-точната преценка на текущите събития от страна на ръководството, същинските резултати може да се различават от прогнозните оценки.

В отчета за финансовото състояние активите и пасивите са представени в намаляващ ред на тяхната ликвидност, но не са класифицирани на текущи и нетекущи. Тези финансови отчети са изготвени за общо предназначение и представят информацията относно финансовото състояние, резултатите от дейността и паричните потоци на Дружеството за годината приключваща на 31 Декември 2009г.

#### **Функционална валута и валута на представяне**

За Дружеството функционална валута е националната валута на Република България – лев ("лева"). Финансовите отчети са представени в лева.

#### **Чуждестранна валута**

Операциите в чуждестранна валута, т.е. операциите, деноминирани във валута различна от лева, който е функционалната валута на Дружеството, се отчитат по обменния курс, валиден в деня на сделката. Валутно-курсните разлики, възникнали при извършването на такива сделки и от преоценката на парични активи и пасиви, деноминирани в чуждестранна валута, са включени в отчета за всеобхватния доход.

#### **Парични средства и парични еквиваленти**

За целите на финансовите отчети, Дружеството счита за парични еквиваленти всички високо ликвидни финансови инструменти и други финансови инструменти с падеж до три месеца или по-малко.

#### **Инвестиции в недвижими имоти за бъдещо ползване като инвестиционни имоти**

Инвестициите в недвижими имоти за бъдещо ползване като инвестиционни имоти се отчитат в съответствие с Подобренията в МСФО, публикувани през Май 2008г. и в сила от 1 Януари 2009г., според които МСС 40 Инвестиционни имоти се прилага за имоти, които се строят или разработват с цел бъдещото им ползване като инвестиционни имоти. До 31 Декември 2008г. МСС 16 Имоти машини и съоръжения се прилагаше за имоти, придобити с цел разработване за бъдещо ползване като инвестиционни имоти до тяхното завършване. След завършване Дружеството прилагаше МСС 40 Инвестиционни имоти. Дружеството не избра по-ранното прилагане на измененията на МСС 40, в съответствие с параграф 85В от МСС 40.

#### **Инвестиционни имоти**

Инвестиционен имот е имот (земя или сграда-или части от сграда-или и двете), държан с цел отдаване под наем при условия на оперативен лизинг или за увеличаване на стойността на капитала, или и за двете, в съответствие с Подобренията в МСФО, публикувани през Май 2008г. и в сила от 1 Януари 2009г. Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по себестойност. Себестойността включва покупната цена и всякакви преки разходи, директно свързани с покупката, включително данъци и такси по прехвърляне на имота и други разходи по сделката. За всички нови инвестиции, започнати след 1 Януари 2009 разходите по заеми, директно свързани с придобиване, строителство и разработване се капитализират в себестойността на инвестиционния имот, в

И АР ДЖИ Капитал – 3 АДСИЦ  
ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ  
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2009г.

В хиляди лева, освен сумите на акция или ако не е указано друго

съответствие с измененията на МСС 23 Разходи по заеми. Разходите за строителство се капитализират в себестойността на всеки етап на завършеност. Разходите за разработване на недвижимите имоти се капитализират при завършване на съответната услуга. След първоначалното признаване, инвестиционните имоти се отчитат съгласно модела на себестойността - себестойност минус натрупани амортизации и всякакви натрупани загуби от обезценка на актива определени от Ръководството. ЗДСИЦ изисква инвестиционните имоти на И АР ДЖИ да бъдат оценявани в края на всяка година. Амортизацията на сградите се начислява от момента, в който те са готови за употреба и се начислява на база на линейния метод по установени норми, отразяващи очаквания срок на ползване на сградите. Годишната амортизационна норма за сградите е 4%.

#### **Банкови заеми**

Банковите заеми се признават първоначално по "себестойност", т. е. справедливата стойност на получените парични потоци при възникване на пасива, намалени с разходите по сделката. Впоследствие банковите заеми се оценяват по амортизирана стойност като всяка разлика между нетните парични потоци и остатъчната стойност се признава в отчета за всеобхватния доход по метода на ефективния лихвен процент за срока на пасива.

#### **Признаване на приходи от наем**

Наемите, получени от оперативен лизинг, се признават като приходи от наем към момента, когато станат дължими, съгласно договорите за лизинг.

#### **Признаване на приходи от лихви и разходи за лихви**

Приходите от лихви и разходите за лихви за всички лихвоносни инструменти се признават в отчета за всеобхватния доход по метода на ефективния лихвен процент. Приходите от лихви включват лихвите по банкови депозити. Разходите за лихви включват лихвите по банкови заеми и задължения.

#### **Данъчно облагане и изискване за дивидент**

Дружеството е учредено съгласно ЗДСИЦ и е освободено от облагане с български корпоративен данък върху печалбата, при условие че разпределя в полза на акционерите 90% от печалбата си за годината или 90% от финансовия си резултат, ако той е по-малък от печалбата за годината. Съобразявайки се с изискването на ЗДСИЦ, Дружеството начислява изискуемия дивидент в края на всяка финансова година и признава този дивидент като задължение към датата на отчета за финансовото състояние, отговаряйки на изискването за текущо задължение, съгласно МСС 37.

### **3 Приходи от наем**

През Февруари 2008г. И АР ДЖИ сключи с АИКО Мулти Концепт ЕООД („АИКО“) 10 годишен договор за оперативен лизинг за 15,370 кв.м. търговска площ, която да бъде построена в имот Загора. През Януари 2009г. договорът е изменен. Съгласно изменението 2,796 кв.м. от търговската площ, предназначена за АИКО по силата на първоначалния договор, е отделена и е отдадена под наем на Моббо ЕООД, дружество, което се притежава от същото физическо лице, което притежава АИКО. Сумата на наема от първоначалния договор е разделена между двамата наематели на база квадратура. Наемните плащания започват след завършване на строителните работи през Март 2009г. Договорът за лизинг не може да бъде прекратен и е гарантиран, преди началото на наемния



И АР ДЖИ Капитал – 3 АДСИЦ  
ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ  
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2009г.

В хиляди лева, освен сумите на акция или ако не е указано друго

период, от наемателите с банкови гаранции за определен брой месечни наема. В допълнение е предоставено и поръчителство от собственика на АИКО Мулти Консепт ЕООД и Моббо ЕООД.

През Юли 2008г. И АР ДЖИ сключи с Меркатор - Б ЕООД 14.9 годишен договор за оперативен лизинг за 3,162 кв.м. търговска площ, която да бъде построена в имот Загора. Наемните плащания започват след завършване на строителните работи през Август 2009г. Договорът за лизинг не може да бъде прекратен и е гарантиран, преди началото на наемния период, от наемателя с банкова гаранция за определен брой месечни наема и поръчителство от Poslovni sistem Merkator d.d., Slovenia, дружество-майка за Меркатор - Б ЕООД. Договорът за лизинг включва опция да бъде удължен с още 10 години.

През Ноември 2007г. И АР ДЖИ сключи с ПВН София ЕООД договор, по силата на който ПВН София ЕООД да изгради паркинг с площ 875 кв.м. срещу последващо наемане на този паркинг. През Март 2008г. изграждането беше завършено и съгласно договора Дружеството отдаде под наем паркинга до Март 2009г.

#### 4 Оперативни разходи

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Професионални услуги	767	659
Възнаграждения на членовете на Съвета на директорите	11	-
Общи и административни разходи	21	8
Общо	<u>799</u>	<u>667</u>

#### 5 Инвестиционни имоти

През 2009г. всички инвестиции в недвижими имоти, притежавани от Дружеството, са рекласифицирани като инвестиционни имоти, в съответствие с Подобренията в МСФО, публикувани през Май 2008г. и в сила от 1 Януари 2009г.

Към 31 Декември 2009г. и 2008г., Дружеството притежава пет имота:

- „Имот Явор“ - към 31 Декември 2009г. представлява земя с площ 14,483 кв.м. и сгради, намиращ се в гр. Варна, ул. „Орех“ № 2. През 2009г. част от сградите са разрушени и себестойността им е добавена в себестойността на земята. Имотът е заложен в полза на Българо-Американска Кредитна Банка АД („БАКБ“) по договор за заем (Пояснение 9).

- „Имот Загора“ - към 31 Декември 2009г. представлява земя с площ 22,817 кв.м. и сгради, намиращ се в гр. Стара Загора, бул. „Св. Патриарх Евтимий“ № 50. През 2008г. дружеството започна да разработва имота и строителството на сградите приключи през 2009г. (Пояснение 3). Имотът е заложен в полза на Райфайзенбанк България по договор за заем (Пояснение 9).

- „Имот Герена“ – към 31 Декември 2009г. представлява земя с площ 25,208 кв.м., намиращ се в гр. София, на пресечката на бул. „Владимир Вазов“ и ул. „Витиня“.

- „Имот София Ринг“ – към 31 Декември 2009г. представлява земя с площ 131,284 кв.м., намиращ се в гр. София, Околовръстен път – до разклона за Ботевградско шосе. Имотът е заложен в полза

И АР ДЖИ Капитал – 3 АДСИЦ  
 ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ  
 КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2009г.

В хиляди лева, освен сумите на акция или ако не е указано друго

на Обединена Българска Банка АД в качеството ѝ на банка-довереник на облигационерите за обезпечаване на емисия облигации, издадена от Дружеството (Пояснение 9,10).

- „Имот Бургас Ритейл” - към 31 Декември 2009г. представлява земя с площ 24,966 кв.м., намиращ се гр. Бургас, между бул. „Тодор Александров” и пристанище Бургас.

През 2009г. Дружеството увеличи своите инвестиционни имоти с 55,568 лева вследствие на допълнително разработване за 5,766 лева и рекласификация на инвестиции в недвижими имоти като инвестиционни имоти за 49,802 лева, в съответствие с Подобренията в МСФО, публикувани през Май 2008г. и в сила от 1 Януари 2009г.

През 2008г. Дружеството увеличи своите инвестиционни имоти с 207 лева вследствие на приключване разработването на инвестиционен имот. През 2008г. И АР ДЖИ увеличи своите инвестиции в недвижими имоти с 12,200 лева вследствие на придобиване за 151 лева и допълнително разработване за 12,049 лева.

Към 31 Декември 2009г. и 2008г., Дружеството притежава следните инвестиционни имоти:

	Инвестиционни имоти в процес на разработване	Инвестиционни имоти, генериращи приходи от наем		Общо
	Земя и сгради	Земя	Сгради	Земя и сгради
<i>Отчетна стойност</i>				
31 Декември 2008г.	-	148	59	207
Придобити / Рекласификация	34,423	3,708	17,437	55,568
31 Декември 2009г.	<u>34,423</u>	<u>3,856</u>	<u>17,496</u>	<u>55,775</u>
<i>Натрупана амортизация</i>				
31 Декември 2008г.	-	-	2	2
Разходи за амортизация през 2009г.	-	-	475	475
31 Декември 2009г.	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>477</u>	<u>477</u>
<i>Балансова стойност</i>				
31 Декември 2009г.	<u>34,423</u>	<u>3,856</u>	<u>17,019</u>	<u>55,298</u>
31 Декември 2008г.	<u>-</u>	<u>148</u>	<u>57</u>	<u>205</u>

Справедливата стойност на инвестиционните имоти на база на резултата от изискваната годишна оценка към 31 Декември 2009г. е 114,105 лева, а справедливата стойност на недвижимите имоти (реклафицирани като инвестиционни имоти през 2009г.) и инвестиционните имоти към 31 Декември 2008г., е съответно 99,763 лева и 212 лева.

И АР ДЖИ Капитал – 3 АДСИЦ  
 ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ  
 КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2009г.

В хиляди лева, освен сумите на акция или ако не е указано друго

**6 Други активи**

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Вземане за ДДС	-	2,455
Други	3	-
Вземане по банкова лихва	29	-
Разсрочено брокерско възнаграждение и други разходи за бъдещи периоди (Пояснение 14)	<u>348</u>	<u>15</u>
Общо	<u><u>380</u></u>	<u><u>2,470</u></u>

**7 Други задължения**

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Дължима такса за управление на активи (Пояснение 14)	269	285
Приходи от наем за бъдещи периоди	196	-
Други	<u>124</u>	<u>45</u>
Общо	<u><u>589</u></u>	<u><u>330</u></u>

**8 Задължение по придобиване и разработване на недвижими имоти**

Към 31 Декември 2008г. задълженията по придобиване и разработване на недвижими имоти са предимно свързани със завършени етапи по договори за строителство и имат различни падежи през 2009г. и са изплатени към 31 Декември 2009г.

**9 Банкови заеми**

Таблицата по-долу представя падежите на банковите заеми на Дружеството по години:

	<u>2010</u>	<u>2011</u>	<u>2012</u>	<u>2013</u>	<u>2014</u>	<u>Общо</u>
Райфайзенбанк България - Заем № 3	<u>680</u>	<u>681</u>	<u>681</u>	<u>681</u>	<u>15,036</u>	<u><u>17,759</u></u>

**Райфайзенбанк България - Заем № 1 (погасен през 2009г.)**

На 20 Април 2007г. (впоследствие изменен и допълнен) Дружеството и Райфайзенбанк България сключиха договор за заем с плаваща лихва (3 месечен EURIBOR + 1.7%, увеличена на 3 месечен EURIBOR + 2.5% на 25 Февруари 2008г.), съгласно който Дружеството може да усвои до 5 милиона евро за финансиране покупката на имот София Ринг. Дружеството заложи имота и салдата по своите банкови сметки при Райфайзенбанк България. В допълнение договорът за заем изисква БАИФ да притежава не по-малко от 45% (46.7% към момента) 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 2008г. е 4.99 милиона евро (9,768 лева). Справедливата стойност на заема се доближава до неговата балансова стойност. Заемът е с падеж 25 Март 2009г. и към тази дата е изцяло погасен, а залогът заличен.

И АР ДЖИ Капитал – 3 АДСИЦ  
ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ  
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2009г.

В хиляди лева, освен сумите на акция или ако не е указано друго

#### **Райфайзенбанк България - Заем № 2 (погасен през 2009г.)**

На 29 Май 2008г. (впоследствие изменен и допълнен) Дружеството и Райфайзенбанк България сключиха договор за заем с плаваща лихва (3 месечен EURIBOR + 2.5%), съгласно който Дружеството може да усвои до 1.5 милиона евро (намалени на 1 милион евро на 9 Юни 2009г.) за финансиране на дължимия ДДС във връзка с разработването на имот Загора. Вземането за ДДС е заложено по заема и плащания по главницата са дължими при възстановяване на ДДС от бюджета. Също така, Дружеството заложи 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 момента) от общия акционерен капитал на Дружеството до пълното погасяване на всички дължими суми по заема. Заемът е с гратисен период до 30 Май 2009г., през който лихвата по заема се капитализира към главницата на Заем № 3. Неизплатената част от главницата, нетно от разсрочените разходи по сделката, към 31 Декември 2008г. е 1.21 милиона евро (2,356 лева). Справедливата стойност на заема се доближава до неговата балансова стойност. Заемът е с падеж 31 Март 2010г. и е изцяло погасен през 2009г.

#### **Райфайзенбанк България - Заем № 3**

На 29 Май 2008г. (впоследствие изменен и допълнен) Дружеството и Райфайзенбанк България 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 милиона евро (включително капитализирана лихва) за финансиране на разработването на имот Загора. Плащания по главницата са дължими месечно от 25 Юни 2009г. до 25 Ноември 2014г., 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. Заемът има гратисен период до 30 Май 2009г., през който лихвата по заема се капитализира. В допълнение договорът за заем изисква БАИФ да притежават не по-малко от 26% (46.7% към момента) 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 2009г. и 2008г. е съответно 9.08 милиона евро (17,759 лева) и 5.97 милиона евро (11,676 лева). Справедливата стойност на заема се доближава до неговата балансова стойност.

#### **Българо Американска Кредитна Банка („БАКБ”) - Заем № 4**

На 18 Декември 2008г. (впоследствие 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. Кредитната линия е с падеж 20 Декември 2011г. Дружеството е заложило имот Явор. Към 31 Декември 2009г. няма неизплатени суми по кредитната линия.

## **10 Дългови ценни книжа**

През Март 2009г. Дружеството издаде обезпечени облигации с фиксиран лихвен процент (10%) на обща стойност 6.514 милиона евро. Лихвените плащания са дължими на тримесечие до 12 Март 2012г. Плащането на главницата е дължимо на датата на последното лихвено плащане, освен ако Дружеството не реши да погаси предсрочно част или цялата главница, като в този случай Дружеството дължи такса в размер на 2% върху размера на погасената главница. Емисията облигации е обезпечена с ипотека върху имот София Ринг и залог на банкова сметка, по която ще постъпят средства от евентуална бъдеща продажба на имот София Ринг. Обединена Българска Банка АД е банка-довереник на облигационерите по тази емисия. Емисията облигации е регистрирана за вторична търговия на Българската Фондова Борса (ISIN Code BG2100004097).

В хиляди лева, освен сумите на акция или ако не е указано друго

Неизплатената част от главницата, нетно от разсрочените разходи по сделката, към 31 Декември 2009г. е 6.46 милиона евро (12,641 лева).

#### 11 Основен капитал

След получаване на лиценз за дружество със специална инвестиционна цел, И АР ДЖИ е задължено да увеличи капитала си с най-малко 30% чрез публично предлагане на нови акции. На 25 Април 2007г. Дружеството получи лиценза си и впоследствие увеличи капитала си с 50% в законово определения срок.

Капиталът на Дружеството е 21,000 лева, разпределен в 2,100,000 обикновени акции с номинал 10 лева, всяка с еднакво право на глас.

БАИФ притежава 46.7% от акциите и допълнително 6.7% чрез дружество, изцяло собственост на БАИФ. БАИФ е американска корпорация, основана съгласно Закона за подпомагане на демокрацията в Източна Европа от 1989г., с цел развитие и подкрепа на частния сектор в България. БАИФ е ангажиран в програма за частни инвестиции в България, които чрез акционерно участие, кредити, дарения, техническа помощ и други средства, имат за своя основна цел развитието на малки и средни предприятия (МСП).

Останалите акции са собственост на други дружества и физически лица.

Акциите на Дружеството се търгуват на Българска Фондова Борса под борсов код 5ER.

#### 12 Доходи на акция

Доходите на акция се изчисляват като се раздели печалбата или загубата за годината, подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции, на средно претегления брой на държаните обикновени акции за периода. Дружеството няма акции с намалена стойност и следователно доходите на акция – основни и с намалена стойност са равни. Средно претегленият брой на държаните обикновени акции, използвани в изчисленията за 2009г. и 2008г. е 2,100,000.

#### 13 Дивидент на акция

Резултатът на Дружеството за 2009г. и 2008г. е загуба и следователно дивидент не е начислен. Към 31 Декември 2007г. Дружеството начисли дивидент в размер на 331 лева (0.16 лева на акция), който е изплатен през 2008г.

#### 14 Сделки със свързани лица

Лицата се считат за свързани, ако една от страните има възможност да упражнява контрол или значително влияние върху другата при взимането на финансови или оперативни решения или ако е под съвместен контрол. Дружеството е сключвало сделки със свързани лица, извършвайки обичайната си търговска дейност. Основната сделка между свързани лица през 2008г. е покупката на недвижим имот от Бългериън-Америкън Пропърти Мениджмънт ЕООД („БАПМ“) в размер на 0.07 милиона евро (139 лева).

И АР ДЖИ Капитал – 3 АДСИЦ  
ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ  
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2009г.

В хиляди лева, освен сумите на акция или ако не е указано друго

Задълженията и вземанията по сделки със свързани лица и съответните разходи и приходи към 31 Декември 2009г. и 2008г., съответно са както следва:

<u>Свързани лица</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Задължение за такса управление на активи към СКА	269	285
Разсрочено брокерско възнаграждение - СКА	328	-
Приходи от лихви - БАКБ*	-	40
Такса за управление на активи - СКА	495	379
Възнаграждение за развитие на имоти - СКА	679	4
Такса за обслужващо дружество - СКА	66	-
Брокерско възнаграждение - СКА	28	-
Възнаграждения на членовете на Съвета на директорите - Средец Ентърпрайс ЕООД	3	-

\*Дружеството и БАКБ не са свързани лица, считано от 17 Ноември 2008г.

#### **15 Фактори за финансовия риск**

Дейността на Дружеството е изложена на различни финансови рискове: кредитен риск, лихвен риск, ликвиден риск и пазарен риск (включително валутен и ценови риск).

##### **Кредитен риск**

Дружеството е изложено на кредитен риск във връзка с инвестиционната си дейност. Кредитният риск се определя като риск от възникване на невъзможност контрагент да заплати изцяло дължимите към Дружеството суми на датата на падежа. И АР ДЖИ ограничава кредитния риск чрез сключване на договори с клиенти с добра кредитна история и чрез изискване и осигуряване на гаранции за точно и навременно изпълнение по договорите за наем от дружеството-майка на наемателя.

##### **Лихвен риск**

Лихвеният риск е свързан с потенциалния неблагоприятен ефект от колебанията в лихвените проценти върху печалбата за годината и собствения капитал на Дружеството. Политика на Дружеството е да намалява лихвения риск чрез сключване на лихвени суап споразумения. Това намалява значително лихвения риск като цяло. При повишение/намаление с 0.5% за следващите 12 месеца на лихвения процент по заема от Райфайзенбанк България (Пояснение 9), разходите за лихви на годишна база биха се увеличили/намалили и съответно печалбата за годината би се намалила/увеличила с приблизително 0.05 милиона евро (88 лева).

##### **Ликвиден риск**

Ликвидният риск е свързан с вероятността Дружеството да не разполага с достатъчно парични средства, за да изпълни задълженията си в резултат на несъответствие между входящите и изходящи парични потоци. Основният ликвиден риск за Дружеството е свързан със зависимостта от събиране на постъпленията от наеми с цел обслужване на задълженията си по банковите заеми. Политика на Дружеството е във всеки един момент да поддържа положителен баланс между входящите и изходящите парични потоци.

И АР ДЖИ Капитал – З АДСИЦ  
ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ  
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2009г.

В хиляди лева, освен сумите на акция или ако не е указано друго

**Пазарен риск**

**Валутен риск**

Дружеството е изложено на влиянието на колебанията на валутните курсове върху финансовите му позиции и парични потоци. Вземанията за наеми, получените банкови заеми, както и значителна част от разходите за лихви и оперативните разходи са деноминирани в евро. Дружеството не поддържа позиции в други валути освен в евро и лева. Валутният курс лев/евро е фиксиран на 1.95583 лева за 1 евро в съответствие с правилата на валутния борд.

**Ценови риск**

Дружеството е изложено на риск от промяна на цените на недвижимите имоти и наемите. Рискът се повиши значително в резултат от 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 2008г. и може да окаже сериозен отрицателен ефект върху финансовото състояние и резултатите от дейността на Дружеството, ако продължи и след 2010г. Политика на Дружеството е да намалява ценовия риск чрез инвестиране само в имоти с високо качество и отдаването им под наем на първокласни наематели при благоприятни условия и гаранции.

**Предложение на Съвета на директорите на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 3“ АД СИЦ за решение по т. 2 от дневния ред на редовното Общо събрание на акционерите, насрочено за 27 май 2010 година**

**По т.2 от дневния ред:**

**Отчет за дейността на Директора за връзки с инвеститорите през 2009 г.**

*Проект за решение:* ОСА приема отчета за дейността на Директора за връзки с инвеститорите през 2009 г.;

**Приложени материали:** Отчет за дейността на Директора за връзки с инвеститорите през 2009 г.

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a vertical line, located in the bottom right corner of the page.



## О Т Ч Е Т

на Директора за връзки с инвеститорите на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3“ АД СИЦ  
пред редовното Общо събрание на акционерите на Дружеството, насрочено за  
27 май 2010 година

През изминалата 2009 година по-важните събития, свързани с дейността на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3“ АД СИЦ, са следните:

1. На 14.05.2009 година се проведе редовно годишно Общо събрание на акционерите на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3“ АД СИЦ, на което се приеха отчетите във връзка с дейността на Дружеството през 2008 година. По решение на Общото събрание на акционерите се създаде Одитен комитет с функции съгласно Закона за независимия финансов одит.
2. На 28.10.2009 година се проведе извънредно Общо събрание на акционерите на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3“ АД СИЦ, на което се приеха промени в Устава на Дружеството, свързани с изменения и допълнения в Закона за публичното предлагане на ценни книжа в сила от 27.03.2009 г., обнародвани в Държавен вестник бр. 23/2009 г. Основните промени, приети в Устава, са свързани със свикването, провеждането и гласуването на Общо събрание на акционерите, като се прие възможността всеки акционер-упълномощител да може да представи пълномощно за конкретно Общо събрание по електронен път съгласно прилаганите от „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3“ АД СИЦ ред и условия за получаване на пълномощни чрез електронни средства.

С оглед на тези по-важни събития, свързани с дейността на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3“ АД СИЦ през изминалата 2009 година, работата ми като Директор за връзки с инвеститорите беше насочена в следните четири основни направления:

**1. Първото направление от моята работа като Директор за връзки с инвеститорите в „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3“ АД СИЦ е свързано с изпращане в законоустановените срокове на поканата и материалите за свикване на Общо събрание на акционерите.**

Всяка покана за свикване на Общо събрание на акционерите на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3“ АД СИЦ, заедно с материалите, свързани с дневния ред, беше изпращана в законоустановения срок до Комисията за финансов надзор, до “Българска фондова борса – София” АД и до обществеността. Поканите бяха обявявани своевременно в Търговския регистър, воден от Агенция по вписванията.

Материалите по дневния ред за всяко едно заседание на Общото събрание на акционерите бяха на разположение на акционерите а/ на адреса на управление на Дружеството и б/ на Интернет страницата на Дружеството, считано от датата на обявяване на поканата в Търговския регистър, воден от Агенция по вписванията.

**2. Второто направление в работата ми е свързано със задълженията ми по воденето и съхраняването на документацията относно процеса на приемане на решения в „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3“ АД СИЦ.**

Органите на Дружеството, които приемат решения във връзка с дейността му, са два – Общото събрание на акционерите и Съветът на директорите.

През 2009 година Общото събрание на акционерите проведе две заседания. Съветът на директорите на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3“ АД СИЦ имаше заседания винаги когато това се налагаше с оглед нормалното функциониране на Дружеството.

За всяко заседание на Общото събрание на акционерите и на Съвета на директорите се води подробен протокол за дневния ред, за направените предложения, за дискусиите, за проведените гласувания и за приетите решения. Оригинал от всеки един от тези протоколи се съхранява при документацията на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3“ АД СИЦ. Протоколите от всички заседания на Общото събрание, както и някои от протоколите от заседания на Съвета на директорите (в случаите, когато това изрично е посочено в закона), се предоставиха в срок на Заместник-председателя, ръководещ Управление “Надзор на инвестиционната дейност” към

Комисията за финансов надзор и на “Българска Фондова Борса – София” АД (както и на други органи/лица, когато това е предвидено в закона).

**3. Третото направление на работата ми като Директор за връзки с инвеститорите в Дружеството е свързано със задълженията за разкриване на информация от „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3” АДСИЦ пред Комисията за финансов надзор, “Българска фондова борса – София” АД, обществеността и други лица/органи.**

През изминалата 2009 година Директорът за връзки с инвеститорите и членовете на Съвета на директорите сме положили всички необходими усилия с цел предаване в срок на Заместник-председателя, ръководещ Управление “Надзор на инвестиционната дейност” към КФН на всички финансови отчети, както и на другите уведомления, свързани с дейността на Дружеството, като те са били изготвени със съдържание, отговарящо на изискванията на приложимото българско законодателство. Информацията, разкривана на Комисията за финансов надзор, е изпращана в същите срокове и обем на обществеността и на “Българска фондова борса – София” АД, а в случаите, предвидени в закона – и на други органи/лица.

**4. Четвъртото направление от моята работа е свързано с поддържането на ефективна връзка и контакти между членовете на Съвета на директорите и акционерите на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3” АДСИЦ и другите лица, проявили интерес да инвестират в ценни книжа, издадени от Дружеството.**

Във връзка с това направление, през отчетната 2009 година Директорът за връзки с инвеститорите и членовете на Съвета на директорите положихме необходимите усилия да Ви предоставим своевременно информация относно хода на дейността на Дружеството, текущото му финансово и икономическо състояние и други обстоятелства, които са от съществено значение за настоящите и бъдещи инвеститори в „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3” АДСИЦ:

- Уведомихме в срок нашите акционери за свикването на Общо събрание на акционерите;
- Предоставихме на обществеността всяка информация, която съгласно действащото българско законодателство трябваше да бъде разкрита от „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3” АДСИЦ;
- Проведохме разговори/среци с лица, проявили конкретен интерес към дейността на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3” АДСИЦ.



/Светозара Стоянова-Тавитян -  
Директор за връзки с инвеститорите на  
„И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3” АДСИЦ/

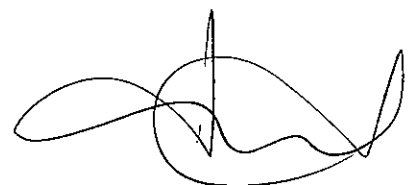
**Предложение на Съвета на директорите на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 3“ АД СИЦ за решение по т. 3 от дневния ред на редовното Общо събрание на акционерите, насрочено за 27 май 2010 година**

**По т.3 от дневния ред:**

**Обсъждане на Доклада на регистрирания одитор за извършения одит на Годишния финансов отчет на Дружеството за 2009г.**

**Проект за решение:** ОСА приема Доклада на регистрирания одитор за 2009г.;

**Приложени материали:** Независим одиторски доклад

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a vertical stroke, located in the bottom right corner of the page.

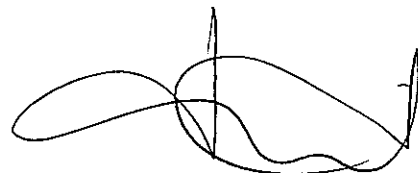
**Предложение на Съвета на директорите на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 3“ АДСИЦ за решение по т. 4 от дневния ред на редовното Общо събрание на акционерите, насрочено за 27 май 2010 година**

**По т.4 от дневния ред:**

**Обсъждане и одобряване на одитирания Годишен финансов отчет на Дружеството за 2009 г.**

**Проект за решение: ОСА одобрява одитирания Годишен финансов отчет на Дружеството за 2009 г.;**

**Приложени материали:** Одитиран Годишен финансов отчет на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 3“ АДСИЦ за 2009 г.

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a vertical stroke, located in the bottom right corner of the page.

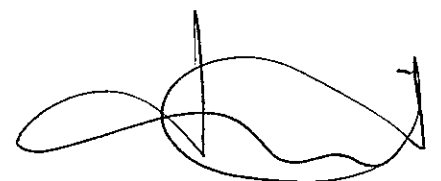
**Предложение на Съвета на директорите на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 3“ АДСИЦ за решение по т. 5 от дневния ред на редовното Общо събрание на акционерите, насрочено за 27 май 2010 година**

**По т.5 от дневния ред:**

**Годишен отчет за дейността на Одитния комитет през 2009 г.**

**Проект за решение: ОСА приема годишния отчет за дейността на Одитния комитет през 2009г.;**

**Приложени материали: Годишен отчет за дейността на Одитния комитет през 2009 г.**

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a vertical stroke, located in the bottom right corner of the page.

**Отчет на Одитния комитет на И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3 АДСИЦ (“Дружеството”  
или “И АР ДЖИ”) пред редовното годишно Общо събрание на акционерите на  
Дружеството за 2009 година**

23 февруари, 2010г.

**I. Обща информация**

Одитният комитет на И АР ДЖИ е създаден на основание на изискванията на Закона за независимия финансов одит. Основната функция на Одитния комитет на И АР ДЖИ е да защитава интересите на съществуващи и потенциални инвеститори чрез ефективно и информирано наблюдение на качеството на финансовата отчетност и ефективността на системите за вътрешен контрол в И АР ДЖИ.

Одитният комитет на И АР ДЖИ е избран на редовното годишно Общо събрание на акционерите, проведено през м. май, 2009г. Съгласно чл. 40ж, ал. 1 от Закона за независимия финансов одит, Общото събрание на акционерите избра за членове на Одитния комитет членовете на Съвета на директорите на Дружеството и определи техния мандат – до 31.12.2012г. За председател беше избрана г-жа Емилия Карадочева.

Новоизбраният Одитен комитет изготви и одобри Правила за дейността си на първото си заседание. Правилата за дейността на Одитния комитет определят организацията, функционирането, условията за членство, задачите, отговорностите и процедурите за работа на комитета.

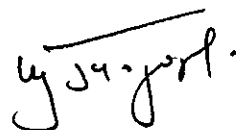
**II. Дейност на Одитния комитет през 2009г.**

Настоящият отчет представя работата, наблюденията и заключенията на Одитния комитет от избирането му до момента на изготвяне на отчета.

Одитният комитет потвърждава пред годишното Общо събрание на акционерите на И АР ДЖИ, че през 2009г. е функционирал в съответствие с приетите Правила за дейността на Одитния комитет и изискванията на Закона за независимия финансов одит.

През 2009г. Одитният комитет изпълняваше следните функции:

- Наблюдение на качеството на счетоводните политики, вярното и честно представяне на финансовите отчети и оповестяванията, изготвени от И АР ДЖИ;
- Наблюдение на процесите по финансовото отчитане в И АР ДЖИ;
- Наблюдение на дейността и независимостта и обективността на независимия финансов одит на И АР ДЖИ;
- Наблюдение на ефективността на системите за вътрешен контрол в И АР ДЖИ;



- Наблюдение на ефективността на системите за управление на рисковете в И АР ДЖИ;
- Наблюдение на системите за регулативен контрол, корпоративно управление и съответствието с правната рамка

През 2009г. Одитният комитет направи преглед на тримесечните финансовите отчети на И АР ДЖИ, както и на годишния финансов отчет за 2009г., вземайки под внимание счетоводната политика, системите за вътрешен контрол и качеството на оповестяванията. Изготвените финансови отчети са в съответствие с изискванията на Международните стандарти за финансово отчитане ("МСФО"), издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти и разясненията за тяхното прилагане, издадени от Комитета за разяснение на МСФО, приети от Комисията на Европейския съюз и приложими в Република България. Те са разбираеми, надеждни и отразяват особеностите на осъществяваната от Дружеството дейност по секюритизация на недвижими имоти по смисъла на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. Финансовите отчети са представяни в Комисията за финансов надзор, в банка-довереник, в банка-кредитор на Дружеството, както и на регулирания пазар и на обществеността в законоустановените срокове.

През годината Одитният комитет направи преглед на декларациите от регистрирания одитор, потвърждаващи неговата независимост и обективност. Одитният комитет също така наблюдаваше дейността и независимостта на регистрирания одитор, като направи преглед на обхвата и цените за независимия финансов одит, начина на избирането му, неговата независимост и вътрешни системи за качество.

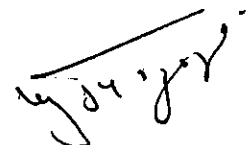
Одитният комитет наблюдаваше начина, по който И АР ДЖИ оценява контролната си среда, процеса на управление на рисковете и начина, по който се управляват съществените бизнес рискове. Като част от дейността си по наблюдение на ефективността на системите за управление на рисковете в И АР ДЖИ, Одитният комитет изискваше информация за начина, по който са организирани и функционират системите за управление на рисковете и съответните контроли, както и мерките, прилагани от И АР ДЖИ за предотвратяване на измами, за осигуряване на непрекъсваемост на процесите и други.

Одитният комитет също така наблюдаваше и начина, по който ръководството подsigурява съответствие с изискванията на закона и стандартите за финансова отчетност, както и изпълнението на препоръки, отправени от регулаторните органи.

Освен гореизброените въпроси, дневния ред на заседанията на Одитния комитет включваше и срещи с ръководството на И АР ДЖИ, както и със специалисти, наети от Сердика Кепитъл Адвайзърс - чуждестанно юридическо лице с място на стопанска дейност в Република България, обслужващо дружество за И АР ДЖИ, по специфични въпроси по системите за вътрешен контрол и управление на рисковете. През 2009г. председателят на Одитния комитет проведе и индивидуални срещи с регистрирания одитор.

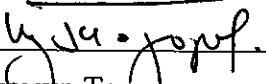
### III. Заключение

В хода на своята дейност от избирането си на редовното годишно Общо събрание на акционерите, проведено през м. май, 2009г. до датата на изготвяне на настоящия доклад, Одитният комитет може да потвърди, че не са установени слабости или нередности, които да повлияят върху честното и вярно представяне на дейността на И АР ДЖИ, включително и на счетоводното отразяване на финансовите резултати от тази дейност.

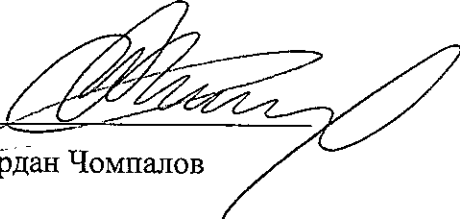



В допълнение, с дейността си Одитният комитет насърчава непрекъснато спазването на правилата и процедурите, правната рамка и етичните норми.

Членове на Одитния комитет на И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3 АДСИЦ:

  
Цветомир Тодоров – председател

  
Анна Цанкова - Бонева

  
Йордан Чомпалов

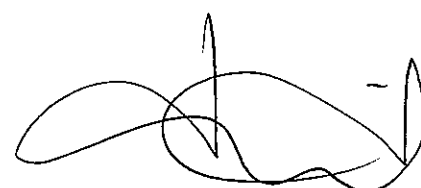


**Предложение на Съвета на директорите на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 3“ АД СИЦ за решение по т. 6 от дневния ред на редовното Общо събрание на акционерите, насрочено за 27 май 2010 година**

**По т.6 от дневния ред:**

**Освобождение от отговорност на членовете на Съвета на директорите за дейността им през 2009 година**

**Предложение за решение:** “Общото събрание на акционерите освобождава от отговорност за дейността им през 2009 година всички членове на Съвета на директорите на Дружеството”.

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a vertical stroke, located in the bottom right corner of the page.

**Предложение на Съвета на директорите на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 3“ АДСИЦ за решение по т. 7 от дневния ред на редовното Общо събрание на акционерите, насрочено за 27 май 2010 година**

**По т.7 от дневния ред:**

**Приемане на промени в състава на Съвета на директорите**

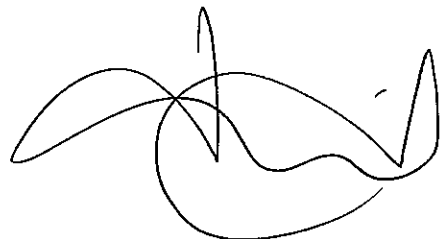
Проект за решение: ОСА освобождава от длъжност като член на Съвета на директорите Анна Петрова Цанкова-Бонева.

ОСА избира за нов член на Съвета на директорите с мандат 5 години “Бългериън-американ пропърти мениджмънт” ЕООД, ЕИК: 831827511. По решение на “Бългериън-американ пропърти мениджмънт” ЕООД представител по чл.234, ал.1 от ТЗ да бъде Анна Петрова Цанкова-Бонева, ЕГН: 7206086552.

ОСА оправомощава Председателя на СД на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3“ АДСИЦ да подпише, от името и за сметка на Дружеството, договор за възлагане на управлението на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3“ АДСИЦ с новия член на СД.

**Приложени материали:**

1. Диплома за завършено висше образование от Анна Петрова Цанкова-Бонева;
2. Свидетелство за съдимост на Анна Петрова Цанкова-Бонева;
3. Декларация по чл.8, ал.2 от ЗДСИЦ на Анна Петрова Цанкова-Бонева.



Университет за национално  
и световно стопанство - София



# ДИПЛОМА

ЗА ВИСШЕ ОБРАЗОВАНИЕ

Серия ВА - 96 № 0002259

Анна Петрова Узунчева Бонева

ЕГ№ 4206086552, роден а на 8.06. 1972 г.,  
в гр. (с) София

община област  
Република България

завършила пет годишен курс на обучение по специалност  
счетоводство и контрол

със среден успех *д.н. добър 5,48* и положени държавни изпити  
със среден успех *отличен 6,00* ; втора специалност

със среден успех и положени държавни изпити

със среден успех

С решение на Държавна изпитна комисия (протокол №  
от *юли* 1996 година) и е признато висше образование

и присъдена квалификация  
*счетоводист - счетоводител*

ДЕКАН:

РЕКТОР:

**СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД**  
БЮРО ЗА СЪДИМОСТ  
Reg. № 44396

ВАЖИ ЗА СРОК  
ОТ ШЕСТ  
МЕСЕЦА!

Дата на издаване: **27.04.2010** г.

## **СВИДЕТЕЛСТВО ЗА СЪДИМОСТ**

### **СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД**

УДОСТОВЕРЯВА, ЧЕ ОТ СПРАВКАТА, НАПРАВЕНА В БЮРОТО ЗА  
СЪДИМОСТ ПРИ **СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД**,  
СЕ УСТАНОВИ, ЧЕ ЛИЦЕТО:

### **АННА ПЕТРОВА ЦАНКОВА-БОНЕВА**

ЕГН/ЛНЧ: **7206086552**

РОДЕН(А): **08.06.1972**, гр. София общ. Столична обл.  
София

ГРАЖДАНСТВО: **България**

НАСТОЯЩ АДРЕС: **гр. София общ. Столична обл. София**  
**УЛ.ЕКЗАРХ ЙОСИФ №76**

МАЙКА: **ЖАНЕТ СТЕФАНОВА ЦАНКОВА**

БАЩА: **ПЕТЪР ВЕЛИЧКОВ ЦАНКОВ**

### **НЕ Е ОСЪЖДАНО**

НАСТОЯЩОТО ВАЖИ ЗА: ЧЛЕН НА СЪД:

Служител Бюро Съдимост: .....

Албена Дживдерова/



# ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл.8, ал.2 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел

Долуподписаната, **АННА ПЕТРОВА ЦАНКОВА- БОНЕВА**, ЕГН 7206086552, л.к. № 184149779, издадена на 14.04.2000 г. от МВР - Полиция,

## ДЕКЛАРИРАМ, ЧЕ:

1. Не съм осъждана за умишлени престъпления от общ характер;
2. Не съм обявявана в несъстоятелност като едноличен търговец или като неограничено отговорен съдружник в търговско дружество и не се намирам в производство по обявяване в несъстоятелност;
3. Не съм била член на управителен или контролен орган на дружество или кооперация, прекратени поради несъстоятелност през последните две години, предхождащи датата на решението за обявяване на несъстоятелността, при което са останали неудовлетворени кредитори;
4. Не съм лишена и не съм била лишавана от право да заемам материално отговорна длъжност;
5. Не съм съпруга или роднина по права или по съребрена линия до трета степен включително на друг член на Съвета на директорите на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3” АДСИЦ или на член на управителен или контролен орган на обслужващото дружество на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3” АДСИЦ – “СЕРДИКА КЕПИТЪЛ АДВАЙЗЪРС” (SERDIKA CAPITAL ADVISORS, LLC), регистрирано по закона на Щата Делауеър, САЩ.

Известно ми е, че за декларираните неверни данни нося наказателна отговорност по чл.313 от Наказателния кодекс.

Април 2010 г.

ДЕКЛАРАТОР: .....

  
/Анна Цанкова - Бонева/

**Предложение на Съвета на директорите на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 3“ АДСИЦ за решение по т. 8 от дневния ред на редовното Общо събрание на акционерите, насрочено за 27 май 2010 година**

**По т.8 от дневния ред:**

**Съгласие по чл.237, ал.4, изречение последно от Търговския закон.**

*Проект за решение:* На основание чл. 237, ал.4, изречение последно от ТЗ Общото събрание на акционерите изрично се съгласява, че представителят по чл.234, ал.1 от ТЗ на члена на Съвета на директорите “СРЕДЕЦ ЕНТЪРПРАЙС” ЕООД – Даниела Атанасова Ханджиева има право да бъде член на управителния орган на „Имоти Директ” АДСИЦ, ЕИК: 200908831, дружество със специална инвестиционна цел, което извършва секюритизация на недвижими имоти.

Предложението за решение по тази точка от дневния ред е във връзка с обстоятелството, че Даниела Атанасова Ханджиева, упълномощена като представител по чл.234, ал.1 от ТЗ на “СРЕДЕЦ ЕНТЪРПРАЙС” ЕООД - член на Съвета на директорите на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 3“ АДСИЦ, е към настоящия момент член на Съвета на директорите и на друго дружество със специална инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти - „Имоти Директ” АДСИЦ, ЕИК: 200908831.



**Предложение на Съвета на директорите на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 3“ АД СИЦ за решение по т. 9 от дневния ред на редовното Общо събрание на акционерите, насрочено за 27 май 2010 година**

**По т.9 от дневния ред:**

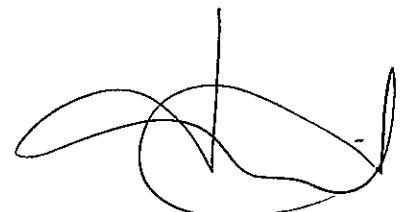
**Приемане на промени в състава и мандата на Одитния комитет. Избор на Председател на Одитния комитет.**

*Проект за решение:* ОСА взема решение функциите на Одитния комитет да се осъществяват от членовете (респективно представителите на членовете) на Съвета на директорите на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3“ АД СИЦ, както следва:

- a. Анна Петрова Цанкова-Бонева - представител по чл.234, ал.1 от ТЗ на члена на Съвета на директорите “Бългериън-американ пропърти мениджмънт” ЕООД, ЕИК: 831827511;
- b. Йордан Николов Чомпалов;
- c. Даниела Атанасова Ханджиева, представител по чл.234, ал.1 от ТЗ на члена на Съвета на директорите “СРЕДЕЦ ЕНТЪРПРАЙС” ЕООД, ЕИК: 130945813.

Членовете на Одитния комитет се избират за срок до 31.12.2015 година.

ОСА избира за Председател на Одитния комитет Даниела Атанасова Ханджиева.

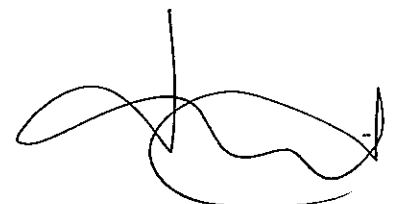


**Предложение на Съвета на директорите на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 3“ АД СИЦ за решение по т.10 от дневния ред на редовното Общо събрание на акционерите, насрочено за 27 май 2010 година**

**По т.10 от дневния ред:**

**Избор на регистриран одитор на Дружеството за 2010 година**

Предложение за решение: “За проверка и заверка на Годишния финансов отчет на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 3“ АД СИЦ за 2010 г. ОСА избира регистрирания одитор, препоръчан от Одитния комитет, а именно “Делойт Одит” ООД, гр. София.”

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a vertical line, located in the bottom right corner of the page.



Предложение на Съвета на директорите на "И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 3" АДСИЦ за решение по т.11 от дневния ред на редовното Общо събрание на акционерите, насрочено за 27 май 2010 година

**По т.11 от дневния ред:**

Одобряване по реда на чл.114 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) на промени в условията на Договора за извършване на дейности като обслужващо дружество от 14.07.2006г., сключен между "И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 3" АДСИЦ и обслужващото дружество "СЕРДИКА КЕПИТЪЛ АДВАЙЗЪРС" (SERDIKA CAPITAL ADVISORS, LLC), съставляващ сделка със заинтересувано лице по смисъла на ЗППЦК.

*Проект за решение:* ОСА одобрява посочените в Доклада на Съвета на директорите по чл.114а от ЗППЦК промени в условията на Договора за извършване на дейности като обслужващо дружество от 14.07.2006г. (наричан по-долу „Договора“), сключен между "И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 3" АДСИЦ (наричано по-долу „ВЪЗЛОЖИТЕЛ“) и обслужващото дружество "СЕРДИКА КЕПИТЪЛ АДВАЙЗЪРС" (SERDIKA CAPITAL ADVISORS, LLC) (наричано по-долу „ИЗПЪЛНИТЕЛ“), съставляващ сделка със заинтересувано лице по смисъла на чл.114, ал.5 ЗППЦК, както следва:

§ 1. Считано от 01.07.2010г. член 25 ("Възнаграждение за дейностите по чл.5 от Договора („Дейности по обслужването, ремонта и поддръжката на Недвижимите имоти) и дейностите по чл.12 от Договора („Водене и съхраняване на счетоводна и друга отчетност).“) от Договора се изменя както следва:

„Член 25. Възнаграждение за дейностите по чл.5 от Договора („Дейности по обслужването, ремонта и поддръжката на Недвижимите имоти) и дейностите по чл.12 от Договора („Водене и съхраняване на счетоводна и друга отчетност).

(1) За извършването на дейностите по чл.5 и чл.12 от Договора ВЪЗЛОЖИТЕЛЯТ заплаща на ОБСЛУЖВАЩОТО ДРУЖЕСТВО тримесечно възнаграждение в размер на 3% (три процента) от общата сума на получените от ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ за съответното календарно тримесечие наеми по договори за отдаване под наем на Недвижимите имоти и/или на сгради и обекти (или части от сгради и обекти), построени в тези Недвижими имоти, които ВЪЗЛОЖИТЕЛЯТ е сключил с трети лица-наематели. Така посоченият размер на възнаграждението не включва ДДС.

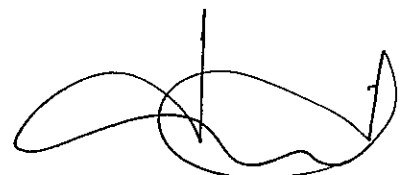
(2) Възнаграждението на ОБСЛУЖВАЩОТО ДРУЖЕСТВО по ал.1 по-горе е дължимо на тримесечие, в срок до 20 (двадесето) число на последния месец от тримесечието, за което се отнася.”

§ 2. Считано от 01.07.2010г. алинея (1) на Член 26 ("Възнаграждение за консултантска дейност по чл.13, 14 и 15 от Договора") от Договора се отменя изцяло.

§ 3. Считано от 01.07.2010г. алинея (2) на Член 26 ("Възнаграждение за консултантска дейност по чл.13, 14 и 15 от Договора") от Договора се изменя, както следва:

„(2) При продажба на недвижим имот, собственост на ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ, ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ заплаща на ИЗПЪЛНИТЕЛЯ възнаграждение, както следва:

(а) възнаграждение в размер на 2% (два процента) от продажната цена на недвижимия имот. Възнаграждението не може да надхвърля 1% (един процент) годишно от *Себестойността на недвижимия имот* за периода от 01.07.2010г. до датата на продажбата. *Себестойност на недвижимия имот* включва покупната цена, включително невъзстановимите данъци върху



покупката, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние за предвидената му употреба до момента на получаване на разрешение за ползване / удостоверение за въвеждане в експлоатация. *Себестойността на недвижимия имот* не включва стойността на **Проектите** по чл.27 от **Договора** до момента на завършването им.

(б) Допълнително възнаграждение в размер на 20% (двадесет процента) от печалбата на **ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ**, реализирана при продажбата на недвижимия имот (изчислена като разликата между продажната цена и балансовата стойност на недвижимия имот към датата на продажбата). Към датата на този анекс, според счетоводната политика на **ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ**, балансовата стойност на недвижимия имот се изчислява като разликата между себестойността и натрупаната амортизация при 4% годишна амортизационна норма за амортизируемите сгради. При промяна на начина на изчисляване на балансовата стойност на недвижимия имот, за целите на този анекс, балансовата стойност ще продължи да се изчислява съгласно предходното изречение.

**ВЪЗЛОЖИТЕЛЯТ** заплаща на **ИЗПЪЛНИТЕЛЯ** дължимите при продажба на недвижим имот възнаграждения по тази ал.(2), буква «а» и буква «б», пропорционално на получените от **ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ** плащания на продажната цена в срок до 15 дни след датата на получаване на съответното плащане от **ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ**.

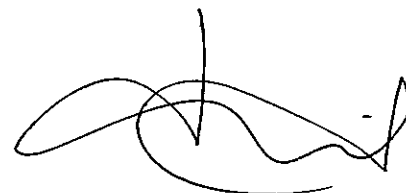
§4. Натрупаното към 01.07.2010г. дължимо на **ИЗПЪЛНИТЕЛЯ** възнаграждение по отменената алинея (1) на член 26 от **Договора** в размер на 277,122.28 /двеста седемдесет и седем хиляди сто двадесет и два и 0.28/ лева се изплаща от **ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ** в срок до 31 декември 2012 година.

§5. Всички останали условия по **Договора** остават непроменени.

ОСА овластява Изпълнителния директор на Дружеството да предприеме всички необходими действия с оглед сключването на анекс за изменение на **Договора** за извършване на дейности като обслужващо дружество от 14.07.2006г., сключен между "И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 3" АДСИЦ и обслужващото дружество "СЕРДИКА КЕПИТЪЛ АДВАЙЗЪРС" (SERDIKA CAPITAL ADVISORS, LLC) в съответствие с приетото от ОСА решение.

**Приложени материали:**

1. Доклад на Съвета на директорите по чл.114а от ЗППЦК
2. Проект на Анекс за изменение и допълнение на **Договора** за извършване на дейности като обслужващо дружество от 14.07.2006г., сключен между "И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 3" АДСИЦ и обслужващото дружество "СЕРДИКА КЕПИТЪЛ АДВАЙЗЪРС" (SERDIKA CAPITAL ADVISORS, LLC)



**ДОКЛАД**

**НА**

**СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ**

**НА**

**„И Ар Джи Капитал –3” АД СИЦ**

**ПО ЧЛ. 114А, АЛ. 1 ОТ ЗШЩК**

Съдържание:

<i>1. Описание на предложените сделки</i>	<i>3</i>
1.1. Предмет на сделката	3
1.2. Стойност на сделката	4
1.3. Начин на плащане на цената по сделката	4
1.4. Лице, в чиято полза се извършва сделката и други съществени елементи на сделката	4
<i>2. Страни по сделката и информация за заинтересуваните лица, които участват в сделката</i>	<i>4</i>
<i>3. Описание на икономическата изгода на „И Ар Джи Капитал-3“ АДСИЦ от сделката</i>	<i>5</i>
3.1. Цел на сделката	5
3.2. Икономическа изгода за дружеството	5

Приложения:

1. Проект на Анекс към Договор за извършване на дейности като обслужващо дружество от 14 юли 2006г., сключен между „И Ар Джи Капитал-3“ АДСИЦ и Сердика Кепитъл Адвайзърс.

## 1. Описание на предложените сделки

### 1.1. Предмет на сделката

Предложената сделка е промяна считано от 01.07.2010г. на размера и сроковете на плащане на определени възнаграждения по действащия Договор за извършване на дейности като обслужващо дружество от 14 юли 2006г., сключен между „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ (наричано по-долу „Възложител”) и Сердика Кепитъл Адвайзърс (SERDIKA CAPITAL ADVISORS, LLC) (наричано по-долу „Обслужващо дружество”), наричан по-долу за краткост „Договора”, както следва:

(а) Считано от 01.07.2010г. **промяна** в размера и сроковете на плащане на възнаграждението на Обслужващото дружество за дейностите по чл.5 от Договора, а именно дейности по обслужването, ремонта и поддръжката на недвижими имоти, собственост на Възложителя и дейностите по чл.12 от Договора, а именно водене и съхраняване на счетоводна и друга отчетност на Възложителя, както следва:

**ОТ:**

Месечно възнаграждение в размер на 3% (три процента) от дължимите на Възложителя месечни наеми, за съответния месец, по договори за наем между Възложителя и трети лица-наематели на имоти на Възложителя.

**НА:**

Тримесечно възнаграждение в размер на 3% (три процента) от получените от Възложителя за съответното тримесечие наеми, по договори за наем между Възложителя и трети лица-наематели на имоти на Възложителя.

(б) Считано от 01.07.2010г. **промяна** в размера и сроковете на плащане на възнаграждението на Обслужващото дружество за консултантска дейност по чл.13, 14 и 15 от Договора, като:

**ОТПАДА** възнаграждението в размер на 0,25% на календарно тримесечие от себестойността на имотите на Възложителя под управление към началото на тримесечие, платимо до 15-то число на първия месец от тримесечие, за което се отнася,

**ВЪВЕЖДА СЕ** ново възнаграждение при продажба на имот на Възложителя в размер на 2% (два процента) от продажната цена, но не повече от 1% годишно от себестойността на недвижимия имот за периода от 01.07.2010г. до датата на продажбата. Възнаграждението е платимо пропорционално на получаването на продажната цена от Възложителя в срок от 15 дни от получаването на съответното плащане от Възложителя.

**ПРОМЕНЯ СЕ СРОКЪТ НА ПЛАЩАНЕ НА** възнаграждението при продажба на имот на Възложителя в размер на 20% (двадесет процента) от печалбата на Възложителя при продажбата, изчислена като разликата между продажната цена и балансова стойност на имота, както следва:

**ОТ:** срок за плащане на това възнаграждение от 45 (четиридесети пет) дни след датата на продажбата

**НА:** изплащане на това възнаграждение пропорционално на получаването на продажната цена от Възложителя в срок от 15 дни от получаването на съответното плащане от Възложителя.

(в) **ОТЛАГА СЕ** изплащането на натрупаното възнаграждение по Договора към 30.06.2010г. (0,25% на тримесечие върху себестойността на имотите на Възложителя под управление), като същото се изплаща в срок до 31.12.2012г.

Предлаганите по-горе промени и изменения в Договора се извършват чрез сключване и подписване на Анекс за изменение и допълнение на съответните разпоредби на Договора.

### **1.2. Стойност на сделката**

Стойност на сделката не може да бъде посочена поради факта, че не са известни нито наемите, които Възложителя ще получи в бъдеще, спрямо договорените, нито цените, при които имотите на Възложителя ще бъдат продадени.

От описанието на предлаганата по-горе промяна по Договора е видно обаче, че при предложените промени:

- (1) се намалява или съответно остава непроменена абсолютната сума на възнагражденията, които Възложителят ще плати на Обслужващото дружество по Договора; и
- (2) плащането на възнагражденията по Договора от Възложителя на Обслужващото дружество ще стане по-късно и при всички случаи едва след като Възложителят е получил плащания по договори за наем или от продажби на недвижими имоти.

### **1.3. Начин на плащане на цената по сделката**

Промените по изплащането на дължимите по Договора възнаграждения е подробно описано в т.1.1. по-горе.

### **1.4. Лице, в чиято полза се извършва сделката и други съществени елементи на сделката**

Предложената сделка се извършва полза на И Ар Джи Капитал-3 АДСИЦ

## **2. Страни по сделката и информация за заинтересуваните лица, които участват в сделката**

Страни по Анекса за изменение и допълнение на Договора при условията посочи в т.1.1. по-горе са :

(а) **И Ар Джи Капитал-3 АДСИЦ**, ЕИК: 175113002, като възложител по Договор за извършване на дейности като обслужващо дружество от 14.07.2006г.

И

(б) **“СЕРДИКА КЕПИТЪЛ АДВАЙЗЪРС” (SERDIKA CAPITAL ADVISORS, LLC)**, съществуващо и регистрирано по закона на Щата Делавеър, САЩ (Delaware, USA), с адрес на управление: гр. Чикаго, щат Илинойс, САЩ, 333 "Уест Уекър Драйв", офис 460, Чикаго, щат Илинойс, 60606, с регистрирано място на стопанска дейност в България с данъчен адрес: гр.София, ул."Шипка" №.3, БУЛСТАТ: 131101824, като Обслужващо дружество по Договор за извършване на дейности като обслужващо дружество от 14.07.2006г.

Договорът за извършване на дейности като обслужващо дружество е сключен с дружеството **“СЕРДИКА КЕПИТЪЛ АДВАЙЗЪРС” (SERDIKA CAPITAL ADVISORS, LLC)**, което е съществуващо и регистрирано по закона на Щата Делавеър, САЩ, дружество с ограничена отговорност на неговите членове. Членове на това дружество са лица, които са свързани с „Българо-американски инвестиционен фонд” (БАИФ), а именно

Франк Луис Бауър (който е член на Съвета на директорите на БАИФ, Президент и Главен Изпълнителен директор на БАИФ), Майкъл Хънсбъргър (който е Управителен директор на БАИФ) и Денис Фийлър (който е Главен Финансов директор на БАИФ).

От своя страна БАИФ притежава пряко повече от 25% от гласовете в общото събрание на „И Ар Джи Капитал-3“ АД СИЦ и това го прави заинтересувано лице по смисъла на чл. 114, ал. 5, т.2 от ЗППЦК тъй като към момента свързани с БАИФ лица притежават повече от 25% от гласовете в общото събрание и контролират дружеството, което е страна по описаната по-горе сделка - “СЕРДИКА КЕПИТЪЛ АДВАЙЗЪРС” (SERDIKA CAPITAL ADVISORS, LLC).

### **3. Описание на икономическата изгода на „И Ар Джи Капитал-3“ АД СИЦ от сделката**

#### **3.1. Цел на сделката**

Целта на предложените промени е да се избегне дисбаланс между получените от „И Ар Джи Капитал-3“ АД СИЦ парични потоци от дейността му и дължимите плащания за възнаграждението на Обслужващото дружество, както и последните да се обвържат с реално получените парични постъпления от „И Ар Джи Капитал-3“ АД СИЦ по договори за наем или от продажба на недвижими имоти.

#### **3.2. Икономическа изгода за дружеството**

Икономическата изгода за „И Ар Джи Капитал-3“ АД СИЦ е, че при предложените промени:

- (1) Абсолютната сума на възнагражденията, които „И Ар Джи Капитал-3“ АД СИЦ ще плати на Обслужващото дружество ще е по-малка или равна на сумата на възнагражденията, които дружеството би платило без тези промени.
- (2) Плащането на възнагражденията на Обслужващото дружество ще стане по-късно и при всички случаи едва след като „И Ар Джи Капитал-3“ АД СИЦ е получило плащания по договори за наем или от продажби на недвижими имоти, т.е. ще се избегнат случаи, при които плащанията към Обслужващото дружество водят до „кешов дефицит“ в „И Ар Джи Капитал-3“ АД СИЦ.

Към настоящия доклад е приложен и проект за Анекс за изменение и допълнение на Договора, който съответства на предлаганите по-горе промени и допълнения към Договор за извършване на дейности като обслужващо дружество от 14 юли 2006г., сключен между „И Ар Джи Капитал-3“ АД СИЦ и Сердика Кепитъл Адвайзърс (SERDIKA CAPITAL ADVISORS, LLC).

За Съвета на директорите на „И Ар Джи Капитал-3“ АД СИЦ:



Анна Петрова Цанкова-Бонева,  
Изпълнителен директор

**ПРОЕКТ НА АНЕКС КЪМ ДОГОВОР ЗА ИЗВЪРШВАНЕ НА  
ДЕЙНОСТИ КАТО ОБСЛУЖВАЩО ДРУЖЕСТВО от 14 юли  
2006г.**

**АНЕКС №1**

**към**

**ДОГОВОР ЗА ИЗВЪРШВАНЕ НА ДЕЙНОСТИ  
КАТО ОБСЛУЖВАЩО ДРУЖЕСТВО**

**от 14 юли 2006г.**

**Днес, ... .. 2010г., в гр. София, между:**

1. **“СЕРДИКА КЕПИТЪЛ АДВАЙЗЪРС”  
(SERDIKA CAPITAL ADVISORS, LLC),**  
съществуващо и регистрирано по закона на Щата  
Делауеър, САЩ (Delaware, USA), с адрес на  
управление: гр. Чикаго, щат Илинойс, САЩ, 333 "Уест  
Уекър Драйв", офис 460, Чикаго, щат Илинойс, 60606, с  
регистрирано място на стопанска дейност в България с  
данъчен адрес: гр.София, ул."Шипка" No.3, БУЛСТАТ:  
131101824, представлявано **Франк Луис Бауър**,  
гражданин на САЩ, с национален паспорт №  
027998234, валиден до 11.02.2014 година,  
представляващ дружеството, наричано по-долу за  
краткост **"ОБСЛУЖВАЩО ДРУЖЕСТВО"** или  
**„ИЗПЪЛНИТЕЛ”**

**И**

2. **“И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3” АДСИЦ**, със седалище  
и адрес на управление гр. София, ул."Шипка"№ 3,  
вписано в Регистъра за търговски дружества при СГС  
по ф.д. No.8244/2006г., вписано в Търговски регистър  
към Агенция по вписванията с ЕИК: 175113002,  
представлявано от Изпълнителния директор **Анна  
Петрова Цанкова-Бонева**, наричано по-долу за  
краткост **"ВЪЗЛОЖИТЕЛ"**,

заедно наричани по-долу за краткост **„Страни"**

**СЕ СКЛЮЧИ НАСТОЯЩИЯ АНЕКС ЗА  
ИЗМЕНЕНИЕ НА Договор за извършване на  
дейности като обслужващо дружество, сключен  
между Страните на 14.07.2007г. (наричан по-долу  
„Договор”), както следва:**

§ 1. Считано от 01.07.2010г. Член 25  
("Възнаграждение за дейностите по чл.5 от **Договора**  
(„Дейности по обслужването, ремонта и поддръжката  
на **Недвижимите имоти**) и дейностите по чл.12 от  
**Договора** („Водене и съхраняване на счетоводна и  
друга отчетност.”) от **Договора** се изменя както  
следва:

„Член 25. (1) За извършването на дейностите по чл.5 и  
чл.12 от **Договора** **ВЪЗЛОЖИТЕЛЯТ** заплаща на  
**ОБСЛУЖВАЩОТО ДРУЖЕСТВО** тримесечно

**ANNEX №1**

**TO**

**SERVICING AGREEMENT**

**Dated**

**July 14<sup>th</sup>, 2006**

**On .....in Sofia, between**

1. **SERDIKA CAPITAL ADVISORS, LLC**  
registered under the laws of the State of Delaware,  
USA with headquarters: 333 West Wacker Dr.,  
office 460, Chicago 60606, IL, USA and with  
registered permanent establishment in Bulgaria:  
Sofia, 3 Shipka St., BULSTAT: 131101824,  
represented by **Frank Louis Bauer**, a US citizen,  
with a national passport No: 027998234 valid till  
11.02.2014, representative of the company,  
hereinafter referred to as **SERVICING COMPANY**.

**And**

2. **ERG CAPITAL-3** with headquarters and  
management address: Sofia, 3 Shipka St., entered  
in the Commercial register at the Sofia City Court  
under company file No: 8244/2006, entered in the  
Commercial Register to the Recording Agency  
with EIK: 175113002, represented by its Executive  
Director **Anna Petrova Tsankova-Boneva**,  
hereinafter referred to as **ASSIGNOR**

Collectively referred to as **Parties**

**THE FOLLOWING ANNEX FOR  
AMENDMENT OF SERVICING Agreement  
executed between the Parties on July 14<sup>th</sup>, 2007  
(referred here as “Agreement”) was executed:**

§ 1 Starting from July 1<sup>st</sup>, 2010 art. 25  
("Remuneration for the activities under art. 5  
of the **Agreement** (Services related to the  
repairs and maintenance of the **Properties**)  
and the activities under art. 12 of the  
**Agreement** (Servicing related to the  
accounting and other recordkeeping of  
**ASSIGNOR**))” of the **Agreement** shall be amended  
as follows:

“(1) For the activities under art. 5 and art. 12 of the  
**Agreement**, the **ASSIGNOR** shall pay to the  
**SERVICING COMPANY** quarterly remuneration



**ПРОЕКТ НА АНЕКС КЪМ ДОГОВОР ЗА ИЗВЪРШВАНЕ НА  
ДЕЙНОСТИ КАТО ОБСЛУЖВАЩО ДРУЖЕСТВО от 14 юли  
2006г.**

възнаграждение в размер на 3% (три процента) от общата сума на получените от **ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ** за съответното календарно тримесечие наеми по договори за отдаване под наем на **Недвижимите имоти** и/или на сгради и обекти (или части от сгради и обекти), построени в тези **Недвижими имоти**, които **ВЪЗЛОЖИТЕЛЯТ** е сключил с трети лица-наематели. Така посоченият размер на възнаграждението не включва ДДС.

(2) Възнаграждението на **ОБСЛУЖВАЩОТО ДРУЖЕСТВО** по ал.1 по-горе е дължимо на тримесечие, в срок до 20 (двадесето) число на последния месец от тримесечието, за което се отнася.”

§ 2. Считано от 01.07.2010г. алинея (1) на Член 26 (“Възнаграждение за консултантска дейност по чл.13, 14 и 15 от Договора”) от **Договора** се отменя изцяло.

§ 3. Считано от 01.07.2010г. алинея (2) от Член 26 (“Възнаграждение за консултантска дейност по чл.13, 14 и 15 от Договора”) от **Договора** се изменя, както следва:

„(2) При продажба на недвижим имот, собственост на **ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ**, **ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ** заплаща на **ИЗПЪЛНИТЕЛЯ** възнаграждение, както следва:

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

(б) Допълнително възнаграждение в размер на 20% (двадесет процента) от печалбата на **ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ**, реализирана при продажбата на недвижимия имот (изчислена като разликата между продажната цена и балансовата стойност на недвижимия имот към датата на продажбата). Към датата на този анекс, според счетоводната политика на **ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ**, балансовата стойност на недвижимия имот се изчислява като разликата между себестойността и натрупаната

in the amount of 3% (three percent) of the rent payments received by the **ASSIGNOR** for the respective calendar quarter, under lease agreements for the **Properties** and/or for buildings and sites (or parts of buildings and sites), built in the **Properties** that the **ASSIGNOR** has executed with third parties – tenants. The stated amount shall not include VAT.

(2) The remuneration of the **SERVICING COMPANY** under par. 1 above shall be due quarterly till the 20<sup>th</sup> day of the last month of the corresponding quarter.”

§ 2. Starting from July 1<sup>st</sup>, 2010 par (1) of art. 26 (“Remuneration for the consultant activities under art. 13, 14 and 15 of the Agreement”) of the **Agreement** shall be terminated entirely.

§ 3. Starting from July 1<sup>st</sup>, 2010 par. (2) of art. 26 (“Remuneration for the consultant activities under art. 13, 14 and 15 of the Agreement”) of the **Agreement** shall be amended as follows:

“(2) Upon sale of a property of the **ASSIGNOR**, the **ASSIGNOR** shall pay to the **SERVICING COMPANY** remuneration as follows:

(a) remuneration in the amount of 2% (two percent) of the sale price of the property. The remuneration shall not exceed 1% (one percent) per annum of the *Cost of the property*, for the period from July 1<sup>st</sup>, 2010 until the date of the sale. *Cost of the property* shall include the purchase price along with the nonrefundable taxes on the purchase as well as all direct expenses for the development works necessary for bringing the property in a working condition until use permit / occupancy permit is received. The *Cost of the property* shall not include the cost of the **Projects** under art. 27 of the **Agreement** until their completion.

(b) Additional remuneration in the amount of 20% of the **ASSIGNOR**'s profit realized by the sale of the property (calculated as the difference between the sale price and the book value of the property as of the sale date). As of the date of this annex and according to the accounting policy of the **ASSIGNOR** the book value of a property is calculated as the difference between the cost of the property and the accumulated depreciation at 4% annual depreciation rate for the depreciable buildings. In case of

**ПРОЕКТ НА АНЕКС КЪМ ДОГОВОР ЗА ИЗВЪРШВАНЕ НА  
ДЕЙНОСТИ КАТО ОБСЛУЖВАЩО ДРУЖЕСТВО от 14 юли  
2006г.**

амортизация при 4% годишна амортизационна норма за амортизируемите сгради. При промяна на начина на изчисляване на балансовата стойност на недвижимия имот, за целите на този анекс, балансовата стойност ще продължи да се изчислява съгласно предходното изречение.

**ВЪЗЛОЖИТЕЛЯТ** заплаща на **ИЗПЪЛНИТЕЛЯ** дължимите при продажба на недвижим имот възнаграждения по тази ал.(2), буква «а» и буква «б», пропорционално на получените от **ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ** плащания на продажната цена в срок до 15 дни след датата на получаване на съответното плащане от **ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ**.

§4. **Страните** се съгласяват, че натрупаното към 01.07.2010г. дължимо на **ИЗПЪЛНИТЕЛЯ** възнаграждение по отменената с този анекс алинея (1) на член 26 от **Договора** в размер на 277,122.28 /двеста седемдесет и седем хиляди сто двадесет и два и 0.28/ лева се изплаща от **ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ** в срок до 31 декември 2012 година.

§5. **Страните** се съгласяват, че всички останали условия по **Договора** остават непроменени.

§6. Този Анекс е изготвен и подписан на български и на английски език. В случай на противоречие между текста на Анекса на български и английски език, меродавен е текстът на български език.

Настоящият анекс е съставен в два оригинални идентични екземпляра – по един за всяка от **Страните**.

changes in the way for calculation of the book value of a property for the purposes of this annex the calculation of book value shall remain the same.

The **ASSIGNOR** shall pay the **SERVICING COMPANY** the remunerations due upon sale of a property under this par. (2), index “a” and “b”, proportionately to the received by the **ASSIGNOR** payments of the sale price within 15 days after the respective payment is received by the **ASSIGNOR**.

§4. The **Parties** agree that the accumulated as of July 1<sup>st</sup>, 2010 remuneration due to the **SERVICING COMPANY** under the terminated with this annex par. (1), art. 26 of the **Agreement** in the amount of 277,122.28 /two hundred seventy seven thousand one hundred twenty two and 0.28/ leva shall be paid by the **ASSIGNOR** by December 31<sup>st</sup>, 2012.

§5. The **Parties** hereby agree that all other terms of the **Agreement** shall remain unchanged.

§6. This Annex is executed in Bulgarian and in English language. In case of discrepancies between the Bulgarian and the English language wordings of this **Annex**, the wording in Bulgarian shall govern.

This annex is executed in two identical copies - one for each party.

**ЗА ОБСЛУЖВАЩОТО ДРУЖЕСТВО/ FOR THE SERVICING COMPANY :**

Франк Бауър / Frank Bauer  
Представяващ / Representative

**ЗА ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ/ FOR THE ASSIGNOR:**

Анна Цанкова-Бонева/ Anna Boneva  
Изпълнителен директор/ Executive Director