

ПРОТОКОЛ
от заседание на Съвета на директорите на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3“ АДСИЦ

Днес, 12.12.2011 г. в гр. София, на адрес: ул. "Шипка" № 3, се проведе заседание на Съвета на директорите на "И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3" АДСИЦ (Дружеството). На заседанието присъстват всички членове на Съвета на директорите, а именно:

1. „БАПМ“ ЕООД, ЕИК: 831827511, чрез представителя по чл.234, ал.1 от ТЗ Анна Цанкова-Бонева – Изпълнителен директор и член на СД,
2. Йордан Николов Чомпалов – независим член на СД,
3. "СРЕДЕЦ ЕНТЪРПРАЙС" ЕООД, ЕИК: 130945813, чрез представителя по чл.234, ал.1 от ТЗ Даниела Ханджиева – член на СД,

всички редовно поканени и уведомени за дневния ред.

Заседанието протече при следния дневен ред:

1. Вземане на решение за отправяне на предложение до Общото събрание на акционерите за удължаване на срока на съществуване на И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3" АДСИЦ до 31.12.2020г.;
2. Вземане на решение за отправяне на предложение до Общото събрание на акционерите за приемане на изменения в Устава на И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3" АДСИЦ необходимо, във връзка с удължаване срока на съществуване на Дружеството;
3. Вземане на решение за отправяне на предложение до Общото събрание на акционерите, „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3" АДСИЦ да емитира обезпечен облигационен заем в размер от минимум 6 800 000 (шест милиона и осемстотин хиляди) евро до максимум 7 300 000 (седем милиона и триста хиляди) евро, с купон /лихва/ дължим на падежа на облигационния заем;
4. Вземане на решение за отправяне на предложение до Общото събрание на акционерите, „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3" АДСИЦ да емитира обезпечен облигационен заем в размер от минимум 9 000 000 (девет милиона) евро до максимум 9 600 000 (девет милиона и шестстотин хиляди) евро, с нулев купон;
5. Вземане на решение за отправяне на предложение до Общото събрание на акционерите, „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3" АДСИЦ да учреди в полза на банката - довереник на облигационерите, по заема по т.3 или заема по т.4 договорни ипотечи върху недвижими имоти собственост на Дружеството;
6. Вземане на решение за отправяне на предложение до Общото събрание на акционерите, Общото събрание на акционерите да упълномощи и възложи на Съвета на Директорите на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3" АДСИЦ да вземе всички необходими решения и предприеме всички необходими действия във връзка с емитирането на облигационния заем по т. 3 или по т. 4;
7. Вземане на решение за отправяне на предложение до Общото събрание на акционерите, в случай че бъде взето решение за емитиране на облигационен заем, да бъде взето решение за отмяна на решение на Общото събрание на акционерите за увеличение на капитала на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3" АДСИЦ чрез издаване на нови акции по реда и при условията на чл.112 и сл. от ЗППЦК, взето от акционерите по т. 3 от дневния ред на извънредно Общо събрание на акционерите, проведено на 26.09.2011г.;
8. Вземане на решение на основание чл. 114 ал.2 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) за промяна в условията на Договора за извършване на дейности като обслужващо дружество от 14.07.2006г. сключен между „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3" АДСИЦ и СЕРДИКА КЕПИТЪЛ АДВАЙЗЪРС (SERDIKA CAPITAL ADVISORS LLC), и отправяне на предложение до Общото събрание на акционерите за одобряване на тази промяна на основание чл.30 т.13 от Устава на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3" АДСИЦ.

9. Приемане на решение за свикване на извънредно Общо събрание на акционерите на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3“ АД СИЦ.

По т. 1 от дневния ред:

Съветът на директорите обсъди предложението за удължаване срока на съществуване на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3“ АД СИЦ до 31.12.2020г. С оглед дейността на Дружеството Съветът на директорите счита, че такова удължаване е необходимо, като предложение за него следва да бъде отправено до Общото събрание на акционерите.

След проведени дискусии, предложението беше подложено на гласуване.

В резултат на проведеното гласуване, Съветът на директорите на Дружеството взе следното

РЕШЕНИЕ:

Отправя предложение до Общото събрание на акционерите да вземе решение за удължаване на срока на съществуване на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3“ АД СИЦ до 31.12.2020г.

По т. 2 от дневния ред:

Г-жа Анна Бонева предложи, във връзка с горното предложение за удължаване на срока на съществуване на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3“ АД СИЦ, да се отправи предложение до ОСА за приемане на изменения в Устава на Дружеството, необходими във връзка с решението по т.1. по-горе.

В резултат на проведеното гласуване, Съветът на директорите на Дружеството взе следното

РЕШЕНИЕ:

Съветът на директорите предлага на Общото събрание на акционерите да вземе решение за следните промени в Устава на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3“ АД СИЦ във връзка с решението за удължаване срока на съществуване на Дружеството до 31.12.2020г.

Член 3 „Срок“ се изменя и придобива следната редакция:

Срок
Член 3

(Изменен съгласно решение на ОСА от)

Дружеството се създава за срок до 31 (тридесет и първи) декември 2020 (две хиляди и двадесета) година.

По т. 3 от дневния ред:

Г-жа Анна Бонева представи на членовете на Съвета на директорите Обосновката на предложението по т.3 от дневния ред на това заседание, а именно Съветът на директорите да вземе решение да отправи предложение до Общо събрание на акционерите за вземане на решение „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3“ АД СИЦ да емитира обезпечен облигационен заем в размер от минимум 6 800 000 (шест милиона и осемстотин хиляди) евро до максимум 7 300 000 (седем милиона и триста хиляди) евро, с купон /лихва/ дължим на падежа на облигационния заем, със следните параметри:

1. Вид облигации	Обикновени, поименни, безналични, лихвоносни, неконвертируеми, свободно прехвърляеми, обезпечени
2. Валута на емисията	Евро
3. Размер на облигационния заем	Мин. 6 800 000 (шест милиона и осемстотин хиляди) евро Макс. 7 300 000 (седем милиона и триста хиляди) евро
4. Номинална стойност на една облигация	1000 /хиляда/ евро
5. Емисионна стойност /цена/ на една облигация	Минимум 987,50 евро, като точния размер се определя по решение на Съвета на директорите въз основа даденото по т.11 упълномощаване
6. Срочност	36 (тридесет и шест месеца)
7. Купон /лихва/	не по-висок от 11 % (единадесет на сто годишно), Съветът на директорите е упълномощен да определи съобразно пазарните условия точния размер на лихвата, както и начин, срок и условия на изплащане на лихвата
8. Обезпечение	Договорна ипотека върху недвижимите имоти, или само върху част от тях, (както и върху реални или идеални части от тези недвижими имоти) описани по-долу в точка пета от дневния ред (Основно покритие) и/или особен залог на настоящи и бъдещи вземания за парични средства по банкови сметки, (Заместващо покритие). Съветът на директорите е упълномощен да определи и конкретизира Основното и Заместващото покритие.
9. Начин на първично предлагане	Частно пласиране при условията на чл. 205, ал. 2 от ТЗ
10. Вторична търговия	БФБ-София АД Емитентът се задължава да предприеме всички необходими действия за допускането на облигациите до търговия на регулиран пазар на ценни книжа - БФБ – София АД в срок определен от Съвета на директорите.





11. ОСА възлага и овластява Съвета на директорите по своя преценка и в рамките на горепосочените параметри и в съответствие с приложимото действащо законодателство, да конкретизира всички останали условия и параметри на облигационния заем, включително, но не само, емисионна стойност на облигациите, начин на плащане на главницата и лихвата, условия за обратно изкупуване, възможност и условия за предплащане, обезпечение, избор на банка-довереник, избор на инвестиционен посредник, който да пласира облигациите, да изготви и одобри проспект за вторично публично предлагане на облигациите съгласно изискванията на ЗППЦК и подзаконовите нормативни актове по прилагането му, както и да предприеме всички необходими действия и решения и да изготви всички други необходими документи с оглед осъществяване на първичното частно и вторичното публично предлагане на емисията облигации и да сключи необходимите договори.

Предложенията по т.3 и по т.4 са алтернативни като Съветът на Директорите предлага на ОСА да избере емитирането на облигационен заем по т.3 или по т.4 от дневния ред.

Членовете на Съвета на директорите проведоха дискусии и взеха пред вид информацията, аргументите и мотивите, представени в приложената Обосновка /Приложение No.1/. След проведени дискусии, предложението беше подложено на гласуване.

В резултат на проведеното гласуване, Съветът на директорите на Дружеството взе следното

РЕШЕНИЕ:

Отправя предложение до Общото събрание на акционерите да вземе решение „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3” АД СИЦ да емитира обезпечен облигационен заем в размер от минимум 6 800 000 (шест милиона и осемстотин хиляди) евро до максимум 7 300 000 (седем милиона и триста хиляди) евро, с купон /лихва/ дължим на падежа на облигационния заем, със следните параметри:

1. Вид облигации	Обикновени, поименни, безналични, лихвоносни, неконвертируеми, свободно прехвърляеми, обезпечени
2. Валута на емисията	Евро
3. Размер на облигационния заем	Мин. 6 800 000 (шест милиона и осемстотин хиляди) евро Макс. 7 300 000 (седем милиона и триста хиляди) евро
4. Номинална стойност на една облигация	1000 /хиляда/ евро
5. Емисионна стойност /цена/ на една облигация	Минимум 987,50 евро, като точния размер се определя по решение на Съвета на директорите въз основа даденото по т.11 упълномощаване
6. Срочност	36 (тридесет и шест месеца)
7. Купон /лихва/	не по-висок от 11 % (единадесет на сто годишно),

8. Обезпечение

Съветът на директорите е упълномощен да определи съобразно пазарните условия точния размер на лихвата, както и начин, срок и условия на изплащане на лихвата

Договорна ипотека върху недвижимите имоти, или само върху част от тях, (както и върху реални или идеални части от тези недвижими имоти) описани по-долу в точка пета от дневния ред (Основно покритие)

и/или особен залог на настоящи и бъдещи вземания за парични средства по банкови сметки, (Заместващо покритие).

Съветът на директорите е упълномощен да определи и конкретизира Основното и Заместващото покритие.

9. Начин на първично предлагане

Частно пласиране при условията на чл. 205, ал. 2 от ТЗ

10. Вторична търговия

БФБ-София АД

Емитентът се задължава да предприеме всички необходими действия за допускането на облигациите до търговия на регулиран пазар на ценни книжа - БФБ – София АД в срок определен от Съвета на директорите.

11. ОСА възлага и овластява Съвета на директорите по своя преценка и в рамките на горепосочените параметри и в съответствие с приложимото действащо законодателство, да конкретизира всички останали условия и параметри на облигационния заем, включително, но не само, емисионна стойност на облигациите, начин на плащане на главницата и лихвата, условия за обратно изкупуване, възможност и условия за предплащане, обезпечение, избор на банка-довереник, избор на инвестиционен посредник, който да пласира облигациите, да изготви и одобри проспект за вторично публично предлагане на облигациите съгласно изискванията на ЗППЦК и подзаконовите нормативни актове по прилагането му, както и да предприеме всички необходими действия и решения и да изготви всички други необходими документи с оглед осъществяване на първичното частно и вторичното публично предлагане на емисията облигации и да сключи необходимите договори.

Предложенията по т.3 и по т.4 са алтернативни като Съветът на Директорите предлага на ОСА да избере емитирането на облигационен заем по т.3 или по т.4 от дневния ред.

По т. 4 от дневния ред:

Г-жа Анна Бонева представи на членовете на Съвета на директорите Обосновката на предложението по т.4 от дневния ред на това заседание, а именно Съветът на директорите да вземе решение да отправи предложение до Общо събрание на акционерите за вземане на решение „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3” АДСИЦ да емитира обезпечен облигационен заем в размер от минимум 9 000 000 (девет милиона) евро

до максимум 9 600 000 (девет милиона и шестстотин хиляди) евро, с нулев купон, със следните параметри:

- | | |
|---|---|
| 1. Вид облигации | Обикновени, поименни, безналични, лихвоносни, неконвертируеми, свободно прехвърляеми, обезпечени |
| 2. Валута на емисията | Евро |
| 3. Размер на облигационния заем | Мин. 9 000 000 (девет милиона) евро
Макс. 9 600 000 (девет милиона и шестстотин хиляди) евро |
| 4. Номинална стойност на една облигация | 1000 /хиляда/ евро |
| 5. Емисионна стойност /цена/ на една облигация | Минимум 750 евро, като точния размер се определя по решение на Съвета на директорите въз основа даденото по т.11 упълномощаване |
| 6. Срочност | 36 (тридесет и шест месеца) |
| 7. Купон /лихва/ | 0% |
| 8. Обезпечение | Договорна ипотека върху недвижими имоти, или само върху част от тях, (както и върху реални или идеални части от тези недвижими имоти) описани по-долу в точка пета от дневния ред (Основно покритие)
и/или особен залог на настоящи и бъдещи вземания за парични средства по банкови сметки (Заместващо покритие).
Съветът на директорите е упълномощен да определи и конкретизира Основното и Заместващото покритие. |
| 9. Начин на първично предлагане | Частно пласиране при условията на чл. 205, ал. 2 от ТЗ |
| 10. Вторична търговия | БФБ-София АД
Емитентът се задължава да предприеме всички необходими действия за допускането на облигациите до търговия на регулиран пазар на ценни книжа - БФБ – София АД в срок определен от Съвета на директорите. |

11. ОСА възлага и овластява Съвета на директорите по своя преценка и в рамките на горепосочените параметри и в съответствие с приложимото действащо законодателство, да конкретизира всички останали условия и параметри на облигационния заем, включително, но не само емисионна стойност на облигациите, начин на плащане на главницата, условия за обратно изкупуване, възможност и условия за предплащане, обезпечение, избор на банка-довереник, избор на инвестиционен посредник, който да пласира облигациите, да изготви и одобри проспект за вторично публично предлагане на облигациите съгласно изискванията на ЗППЦК и подзаконовите нормативни актове по прилагането му, както и да предприеме всички необходими действия и решения и да изготви всички други необходими документи с оглед осъществяване на първичното частно и вторичното публично предлагане на емисията облигации и да сключи необходимите договори.

Предложенията по т.3 и по т.4 са алтернативни като Съветът на Директорите предлага на ОСА да избере емитирането на облигационен заем по т.3 или по т.4 от дневния ред.

Членовете на Съвета на директорите проведоха дискусии и взеха пред вид информацията, аргументите и мотивите, представени в приложената Обосновка /Приложение No.1/. След проведени дискусии, предложението беше подложено на гласуване.

В резултат на проведеното гласуване, Съветът на директорите на Дружеството взе следното

РЕШЕНИЕ:

Отпраща предложение до Общото събрание на акционерите да вземе решение „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3” АДСИЦ да емитира обезпечен облигационен заем в размер от минимум 9 000 000 (девет милиона) евро до максимум 9 600 000 (девет милиона и шестстотин хиляди) евро, с нулев купон, със следните параметри:

- | | |
|---|---|
| 1. Вид облигации | Обикновени, поименни, безналични, лихвоносни, неконвертируеми, свободно прехвърляеми, обезпечени |
| 2. Валута на емисията | Евро |
| 3. Размер на облигационния заем | Мин. 9 000 000 (девет милиона) евро
Макс. 9 600 000 (девет милиона и шестстотин хиляди) евро |
| 4. Номинална стойност на една облигация | 1000 /хиляда/ евро |
| 5. Емисионна стойност /цена/ на една облигация | Минимум 750 евро, като точния размер се определя по решение на Съвета на директорите въз основа даденото по т.11 упълномощаване |
| 6. Срочност | 36 (тридесет и шест месеца) |

7. Купон /лихва/

0%

8. Обезпечение

Договорна ипотека върху недвижими имоти, или само върху част от тях, (както и върху реални или идеални части от тези недвижими имоти) описани по-долу в точка пета от дневния ред (Основно покритие)

и/или особен залог на настоящи и бъдещи вземания за парични средства по банкови сметки (Заместващо покритие).

Съветът на директорите е упълномощен да определи и конкретизира Основното и Заместващото покритие.

9. Начин на първично предлагане

Частно пласиране при условията на чл. 205, ал. 2 от ТЗ

10. Вторична търговия

БФБ-София АД

Емитентът се задължава да предприеме всички необходими действия за допускането на облигациите до търговия на регулиран пазар на ценни книжа - БФБ – София АД в срок определен от Съвета на директорите.

11. ОСА възлага и овластява Съвета на директорите по своя преценка и в рамките на горепосочените параметри и в съответствие с приложимото действащо законодателство, да конкретизира всички останали условия и параметри на облигационния заем, включително, но не само емисионна стойност на облигациите, начин на плащане на главницата, условия за обратно изкупуване, възможност и условия за предплащане, обезпечение, избор на банка-довереник, избор на инвестиционен посредник, който да пласира облигациите, да изготви и одобри проспекта за вторично публично предлагане на облигациите съгласно изискванията на ЗППЦК и подзаконовите нормативни актове по прилагането му, както и да предприеме всички необходими действия и решения и да изготви всички други необходими документи с оглед осъществяване на първичното частно и вторичното публично предлагане на емисиите облигации и да сключи необходимите договори.

Предложенията по т.3 и по т.4 са алтернативни като Съветът на Директорите предлага на ОСА да избере емитирането на облигационен заем по т.3 или по т.4 от дневния ред.

По т. 5 от дневния ред:

Г-жа Анна Бонева, представи на членовете на Съвета на директорите предложението да се учредят в полза на банката-довереник на облигационерите по заема по т. 3 или по заема по т.4 договорни ипотечни върху недвижими имоти собственост на Дружеството, или само върху част от тях (както и върху реални или идеални части от тези недвижими имоти), а именно:

1.УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ I-285065, находящ се в квартал 1, местност „Челопечене-Голямата локва” по плана на гр. София, с площ от 37 543 кв.м., представляващ *Поземлен имот* с идентификатор **68134.8423.65**, съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София,

придобит от Дружеството с Нотариален акт №55, том II, рег. № 1284, дело № 255/2007г. по описа на нотариус Слава Пилякова, №344 НК, вписан в Служба по вписванията с вх. № 25980/25.04.2007г., акт № 164, т. LXIII, дело № 16620/2007г.;

2. УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ II-285070, находящ се в квартал I, местност „Челопечене-Голямата локва” по плана на гр. София, с площ от 93 741 кв.м., представляващ **Поземлен имот с идентификатор** 68134.8423.70, съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, *придобит от Дружеството* с Нотариален акт №55, том II, рег. № 1284, дело № 255/2007г. по описа на нотариус Слава Пилякова, №344 НК, вписан в Служба по вписванията с вх. № 25980/25.04.2007г., акт № 164, т. LXIII, дело № 16620/2007г.;

3. УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ L-265, 636, с площ от 24 959 кв.м., находящ се в квартал 32 по плана на Промислена зона – Север гр. Бургас, представляващ **Поземлен имот с идентификатор № 07079.659.505**, съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Бургас, *придобит от Дружеството* с Нотариален акт № 40, том II, рег. № 2337, дело 212/2007г. по описа на нотариус Милена Илчева, № 257 на НК, вписан в Служба по вписванията с вх. № 6624 от 09.05.2007г., акт № 160, том 16, дело 4090 и Нотариален акт №123, том III, рег. № 5147, дело 479/2007г. по описа на нотариус Милена Илчева, вписана по № 257 на НК, вписан в Служба по вписванията с вх. № 16283 от 04.10.2007г., акт № 150, том 42, дело 10502;

4. УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ I-65, с площ от 14 724 кв.м. от кв.14 на 26-ти микрорайон по плана на гр. Варна, представляващ **Поземлен имот с идентификатор 10135.3513.216** съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Варна, заедно с изградените в него сгради представляващи **самостоятелни обекти с идентификатори 10135.3513.216.15, 10135.3513.216.19, 10135.3513.216.23**, *придобити от Дружеството* с Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 162, том V, рег. № 12086, дело № 847/2006 година по описа на Нотариус Александър Ганчев с рег. № 194 на НК, вписан в Служба по вписванията – гр. Варна с вх. рег. № 20450/16.08.2006 г., акт № 101, том LXV, дело № 15469 и Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 198, том V, рег. № 12644, дело № 878/2006 година по описа на Нотариус Александър Ганчев с рег. № 194 на НК, вписан в Служба по вписванията – гр. Варна с вх. рег. № 21013/22.08.2006 г., акт № 78, том LXVII, дело № 15915/2006 г.;

5. УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ III-1073, 1217, 1257, 1069, 1216, 1164, с площ от 23105 кв.м. от кв. I, м. Артерия Надлез „Чавдар-Враждебна”, по плана на гр. София, **УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ VIII за ТП**, с площ от 216,9 кв.м. от кв. 2, м. Артерия Надлез „Чавдар-Враждебна”, по плана на гр. София и **УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ VII**, с площ от 1715 кв.м. от кв. I, м. Артерия Надлез „Чавдар-Враждебна”, по плана на гр. София, *придобити от Дружеството* с Нотариален акт № 2, том I, рег. № 81, дело 2/2007г. по описа на нотариус Слава Пилякова, вписана по № 344 в регистъра на Нотариалната камара, вписан в Служба по вписванията с вх. № 264 от 22.01.2007г., акт № 62, том I, дело 185; Нотариален акт № 72, том III, рег. № 2276, дело 456/2007г. по описа на нотариус Слава Пилякова, вписана по № 344 в регистъра на Нотариалната камара, вписан в Служба по вписванията с вх. № 50105 от 17.07.2007г., акт № 8, том LLXXVI, дело 34195; Нотариален акт № 127, том III, рег. № 2545, дело 508/2007г. по описа на нотариус Слава Пилякова, вписана по № 344 в регистъра на Нотариалната камара, вписан в Служба по вписванията с вх. № 60014 от 22.08.2007г., акт № 137, том LLL, дело 41212/2007г.; Нотариален акт № 82, том I, рег. № 690, дело 78/2008г. по описа на нотариус Слава Пилякова, вписана по № 344 в регистъра на Нотариалната камара, вписан в Служба по вписванията с вх. № 16823 от 19.03.2008г., акт № 166, том XXXIX, дело 10820/2008г.; Нотариален акт № 134, том IV, рег. № 3588, дело 708/2007г. по описа на нотариус Слава Пилякова, вписана по № 344 в регистъра на Нотариалната камара, вписан в Служба по вписванията с вх. № 89911 от 23.11.2007г., акт № 4, том CCXXIX, дело 62387.

В случай на грешка или непълнота в описанието на имотите направено по-горе или разлика с документ издаден от Агенция по геодезия картография и кадастър или съответно компетентен

общински орган, в нотариалните актове за учредяване на ипотека ще бъде вписано коректното описание.

Договорните ипотеки да бъдат учредени като обезпечение по облигационния заем по точка 3 или по заема по точка 4 от дневния ред.

След проведените дискусии, предложението беше подложено на гласуване.

Резултати от гласуването:

„БАПМ“ ЕООД, чрез Анна Цанкова-Бонева – “за”;

Йордан Чомпалов – “за”;

“СРЕДЕЦ ЕНТЪРПРАЙС” ЕООД, чрез Даниела Ханджиева – “за”.

В резултат на проведеното гласуване, Съветът на директорите на Дружеството взе следното

РЕШЕНИЕ:

Отправя предложение до Общото събрание на акционерите да вземе решение „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3“ АДСИЦ да учреди в полза на банката-довереник на облигационерите по заема по т.3 или по заема по т.4 договорни ипотеки върху недвижими имоти собственост на Дружеството, или само върху част от тях (както и върху реални или идеални части от тези недвижими имоти), а именно:

1. УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ I-285065, находящ се в квартал 1, местност „Челопечене-Голямата локва“ по плана на гр. София, с площ от 37 543 кв.м., представляващ **Поземлен имот с идентификатор 68134.8423.65**, съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, *придобит от Дружеството* с Нотариален акт №55, том II, рег. № 1284, дело № 255/2007г. по описа на нотариус Слава Пилякова, №344 НК, вписан в Служба по вписванията с вх. № 25980/25.04.2007г., акт № 164, т. LXIII, дело № 16620/2007г.;

2. УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ II-285070, находящ се в квартал 1, местност „Челопечене-Голямата локва“ по плана на гр. София, с площ от 93 741 кв.м., представляващ **Поземлен имот с идентификатор 68134.8423.70**, съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, *придобит от Дружеството* с Нотариален акт №55, том II, рег. № 1284, дело № 255/2007г. по описа на нотариус Слава Пилякова, №344 НК, вписан в Служба по вписванията с вх. № 25980/25.04.2007г., акт № 164, т. LXIII, дело № 16620/2007г.;

3. УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ L-265, 636, с площ от 24 959 кв.м., находящ се в квартал 32 по плана на Промислена зона – Север гр. Бургас, представляващ **Поземлен имот с идентификатор № 07079.659.505**, съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Бургас, *придобит от Дружеството* с Нотариален акт № 40, том II, рег. № 2337, дело 212/2007г. по описа на нотариус Милена Илчева, № 257 на НК, вписан в Служба по вписванията с вх. № 6624 от 09.05.2007г., акт № 160, том 16, дело 4090 и Нотариален акт №123, том III, рег. № 5147, дело 479/2007г. по описа на нотариус Милена Илчева, вписана по № 257 на НК, вписан в Служба по вписванията с вх. № 16283 от 04.10.2007г., акт № 150, том 42, дело 10502;

4. УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ I-65, с площ от 14 724 кв.м. от кв.14 на 26-ти микрорайон по плана на гр. Варна, представляващ **Поземлен имот с идентификатор 10135.3513.216** съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Варна, заедно с изградените в него сгради представляващи **самостоятелни обекти с идентификатори 10135.3513.216.15, 10135.3513.216.19, 10135.3513.216.23**, *придобити от Дружеството* с Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 162, том V, рег. № 12086, дело № 847/2006 година по описа на Нотариус Александър Ганчев с рег. № 194 на НК, вписан в Служба по вписванията – гр. Варна с вх. рег. № 20450/16.08.2006 г., акт №

101, том LXV, дело № 15469 и Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 198, том V, рег. № 12644, дело № 878/2006 година по описа на Нотариус Александър Ганчев с рег. № 194 на НК, вписан в Служба по вписванията – гр. Варна с вх. рег. № 21013/22.08.2006 г., акт № 78, том LXVII, дело № 15915/2006 г.;

5. УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ III-1073, 1217, 1257, 1069, 1216, 1164, с площ от 23105 кв.м. от кв. 1, м. Артерия Надлез „Чавдар-Враждебна“, по плана на гр. София, **УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ VIII** за ТП, с площ от 216,9 кв.м. от кв. 2, м. Артерия Надлез „Чавдар-Враждебна“, по плана на гр. София и **УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ VII**, с площ от 1715 кв.м. от кв. 1, м. Артерия Надлез „Чавдар-Враждебна“, по плана на гр. София, *придобити от Дружеството* с Нотариален акт № 2, том I, рег. № 81, дело 2/2007г. по описа на нотариус Слава Пилякова, вписана по № 344 в регистъра на Нотариалната камара, вписан в Служба по вписванията с вх. № 264 от 22.01.2007г., акт № 62, том I, дело 185; Нотариален акт № 72, том III, рег. № 2276, дело 456/2007г. по описа на нотариус Слава Пилякова, вписана по № 344 в регистъра на Нотариалната камара, вписан в Служба по вписванията с вх. № 50105 от 17.07.2007г., акт № 8, том LLXXVI, дело 34195; Нотариален акт № 127, том III, рег. № 2545, дело 508/2007г. по описа на нотариус Слава Пилякова, вписана по № 344 в регистъра на Нотариалната камара, вписан в Служба по вписванията с вх. № 60014 от 22.08.2007г., акт № 137, том LLL, дело 41212/2007г.; Нотариален акт № 82, том I, рег. № 690, дело 78/2008г. по описа на нотариус Слава Пилякова, вписана по № 344 в регистъра на Нотариалната камара, вписан в Служба по вписванията с вх. № 16823 от 19.03.2008г., акт № 166, том XXXIX, дело 10820/2008г.; Нотариален акт № 134, том IV, рег. № 3588, дело 708/2007г. по описа на нотариус Слава Пилякова, вписана по № 344 в регистъра на Нотариалната камара, вписан в Служба по вписванията с вх. № 89911 от 23.11.2007г., акт № 4, том CCXXIX, дело 62387.

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

Договорните ипотеки да бъдат учредени като обезпечение по облигационния заем по точка 3 или по заема по точка 4 от дневния ред.

По т. 6 от дневния ред:

Г-жа Анна Бонева, представи на членовете на Съвета на директорите предложението за отправяне на предложение до Общото събрание на акционерите, Общото събрание на акционерите да упълномощи и възложи на Съвета на Директорите на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3“ АДСИЦ да вземе всички необходими решения и предприеме всички необходими действия във връзка с емитирането на облигационния заем по т. 3 или по т. 4.

След проведени дискусии, предложението беше подложено на гласуване.

Резултати от гласуването:

„БАПМ“ ЕООД, чрез Анна Цанкова-Бонева – “за”;

Йордан Чомпалов – “за”;

“СРЕДЕЦ ЕНТЪРПРАЙС” ЕООД, чрез Даниела Ханджиева – “за”.

В резултат на проведеното гласуване, Съветът на директорите на Дружеството взе следното

РЕШЕНИЕ:

Отправя предложение до Общото събрание на акционерите да вземе решение да упълномощи и възложи на Съвета на Директорите на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3“ АД СИЦ да вземе всички необходими решения и предприеме всички необходими действия във връзка с изпълнение на решенията по-горе, включително но не само да определи всички условия на предложението за записване на облигации по чл.205, ал.2 от ТЗ, да подпише договор с банка довереник, да подпише договор с инвестиционен посредник за пласиране на емисията, проспект за допускане до търговия на емисията на БФБ – София АД, нотариални актове за учредяване на договорни ипотечи върху недвижими имоти, договори за особен залог, както и да вземе всички други решения по въпроси свързани с емитиране на облигационния заем, невзети изрично от Общото събрание на акционерите, каквито намери за добре и да предприеме всички други действия, каквито намери за добре, във връзка с изпълнение на решенията по-горе.

По т. 7 от дневния ред:

Г-жа Анна Бонева представи на членовете на Съвета на директорите Обосновката на предложението по т.7 от дневния ред на това заседание, а именно в случай че бъде взето решение за емитиране на облигационен заем да бъде взето решение за отмяна на решение на Общото събрание на акционерите за увеличение на капитала на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3“ АД СИЦ чрез издаване на нови акции по реда и при условията на чл.112 и сл. от ЗППЦК, взето от акционерите по т. 3 от дневния ред на извънредно Общо събрание на акционерите, проведено на 26.09.2011г.

Членовете на Съвета на директорите проведоха дискусии и взеха пред вид информацията, аргументите и мотивите, представени в приложената Обосновка /Приложение No.1/.

След проведени дискусии, предложението беше подложено на гласуване.

Резултати от гласуването:

„БАПМ“ ЕООД, чрез Анна Цанкова-Бонева – “за”;

Йордан Чомпалов – “за”;

“СРЕДЕЦ ЕНТЪРПРАЙС” ЕООД, чрез Даниела Ханджиева – “за”.

В резултат на проведеното гласуване, Съветът на директорите на Дружеството взе следното

РЕШЕНИЕ:

Отправя предложение до Общото събрание на акционерите, в случай че бъде взето решение за емитиране на облигационен заем, да бъде взето решение за отмяна на решение на Общото събрание на акционерите за увеличение на капитала на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3“ АД СИЦ чрез издаване на нови акции по реда и при условията на чл.112 и сл. от ЗППЦК, взето от акционерите по т. 3 от дневния ред на извънредно Общо събрание на акционерите, проведено на 26.09.2011г.

По т. 8 от дневния ред:

Съветът на директорите обсъди одобряването на промяна в Договора за извършване на дейности като обслужващо дружество от 14.07.2006г. /Договора/ сключен между „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3“ АД СИЦ и СЕРДИКА КЕПИТЪЛ АДВАЙЗЪРС (SERDIKA CAPITAL ADVISORS LLC) в следния смисъл:

Съгласно чл. 25 от Договор, за извършването на дейностите по чл.5 и чл.12 от Договора „И АР ДЖИ

КАПИТАЛ-3" АДСИЦ заплаща на СЕРДИКА КЕПИТЪЛ АДВАЙЗЪРС тримесечно възнаграждение в размер на 3% (три процента) от общата сума на получените от „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3" АДСИЦ за съответното календарно тримесечие наеми по договори за отдаване под наем на Недвижимите имоти собственост на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3" АДСИЦ.

Предлага се да бъде определен минимум на това възнаграждение в размер на 6000 евро на тримесечие, с цел да бъдат защитени интересите на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3" АДСИЦ в следния случай: ако Дружеството сключи разпоредителна сделка с имот в резултат, на която престане да получава наемни възнаграждения, няма да е налице база на която да се определя размера на дължимото на Обслужващото дружество възнаграждение. Тъй като ВЪЗЛОЖИТЕЛЯТ не може да упражнява дейността си без услугите на Обслужващо дружество, а на последното трябва да бъде заплащано възнаграждение за предоставените услуги, то определянето на минимум на дължимото възнаграждение ще гарантира на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3" АДСИЦ, че Обслужващото дружество ще продължава да изпълнява договорните си задължения, срещу което ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ ще заплаща едно минимално възнаграждение.

Съветът на директорите обсъди приложението на чл. 114 от ЗППЦК и взе предвид, че активите на дружеството съгласно последния одитиран баланс на Дружеството са в размер на 56 576 655.76 лева, а съгласно последния изготвен счетоводен баланс са в размер на 55 424 646.07 лева. Във връзка с това, Съветът на директорите приема, че определянето на минимум на възнаграждението по чл. 25 от горепосочения Договор за извършване на дейности като обслужващо дружество, в размер на 6000 евро на тримесечие, не надвишава праговете предвидени в чл. 114 ал.1 б. „б" във връзка с ал. 3 и 4 на същия член, поради което предложената промяна не изисква одобрението на Общото събрание на акционерите на основание чл.114 ал.1 от ЗППЦК. Такава сделка подлежи само на предварително одобрение от управителния орган на публичното дружество.

Същевременно съгласно чл. 30, т.13 от Устава на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3" АДСИЦ, Общото събрание е компетентния орган по отношение взимането на решение за изменение на договора с Обслужващото дружество, поради което Съветът на Директорите следва да отправи предложение до Общото събрание на акционерите за одобряване на посочената по-горе промяна.

След проведени дискусии, предложението беше подложено на гласуване.

Резултати от гласуването:

„БАПМ" ЕООД, чрез Анна Цанкова-Бонева – “за”;

Йордан Чомпалов – “за”;

“СРЕДЕЦ ЕНТЪРПРАЙС" ЕООД, чрез Даниела Ханджиева – “за”.

В резултат на проведеното гласуване, Съветът на директорите на Дружеството взе следното

РЕШЕНИЕ:

На основание чл. 114 ал 2 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), Съветът на директорите на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3" АДСИЦ одобрява промяна в условията на Договора за извършване на дейности като обслужващо дружество от 14.07.2006г. сключен между „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3" АДСИЦ и СЕРДИКА КЕПИТЪЛ АДВАЙЗЪРС (SERDIKA CAPITAL ADVISORS LLC), с текст на промяната, приложен към материалите за Общо събрание на акционерите и отправя предложение до Общото събрание на акционерите за одобряване на тази промяна на основание чл.30 т.13 от Устава на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3" АДСИЦ.

По т. 9 от дневния ред:

Съветът на директорите обсъди предложението за свикване на извънредно Общо събрание на акционерите, дневния ред и предложенията за решения.
Предложението за свикване на Общото събрание на акционерите беше подложено на гласуване.

Резултати от гласуването:

„БАПМ“ ЕООД, чрез Анна Цанкова-Бонева – “за”;
Йордан Чомпалов – “за”;
“СРЕДЕЦ ЕНТЪРПРАЙС” ЕООД, чрез Даниела Ханджиева – “за”.

В резултат на проведеното гласуване, Съветът на директорите на Дружеството взе следното

РЕШЕНИЕ:

На основание чл. 223, ал.1 от ТЗ, Съветът на директорите свиква извънредно Общо събрание на акционерите на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 3” АДСИЦ, което ще се проведе на **23 януари 2012 г.** от 11:00 ч. в седалището на Дружеството в гр. София, на ул. “Шипка” № 3, при следния дневен ред и проекти за решения:

1. Удължаване на срока на съществуване на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3” АДСИЦ до 31.12.2020г. *Проект за решение: ОСА приема решение за удължаване срока на съществуване на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3” АДСИЦ до 31.12.2020г., съгласно предложението на Съвета на Директорите включено в материалите по дневния ред.*

2. Вземане на решение за изменения в Устава на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 3” АДСИЦ; *Предложение за решение: ОСА взема решение за изменение на Устава на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3” АДСИЦ в съответствие с взетото решение по точка 1 от Дневния ред и предложението на Съвета на директорите за изменения на Устава на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3” АДСИЦ, включено в материалите по Дневния ред.*

3. Вземане на решение „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3” АДСИЦ да емитира обезпечен облигационен заем в размер от минимум 6 800 000 (шест милиона и осемстотин хиляди) евро до максимум 7 300 000 (седем милиона и триста хиляди) евро, с купон /лихва/ дължим на падежа на облигационния заем; *Предложение за решение: „ОСА взема решение „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3” АДСИЦ да емитира обезпечен облигационен заем в размер от минимум 6 800 000 (шест милиона и осемстотин хиляди) евро до максимум 7 300 000 (седем милиона и триста хиляди) евро, с купон /лихва/ дължим на падежа на облигационния заем, при основни параметри и условия съгласно предложението на Съвета на директорите, включено в материалите по Дневния ред.*

ОСА възлага и овластява Съвета на директорите по своя преценка и в рамките на одобрените основни параметри и в съответствие с приложимото действащо законодателство, да конкретизира всички останали условия и параметри на облигационния заем, включително, но не само емисионна стойност на облигациите, начин на плащане на главницата, условия за обратно изкупуване, възможност и условия за предплащане, обезпечение, избор на банка-довереник, избор на инвестиционен посредник, който да пласира облигациите, да изготви и одобри проспекта за вторично публично предлагане на облигациите съгласно изискванията на ЗППЦК и подзаконовите нормативни актове по прилагането му,

14

както и да предприеме всички необходими действия и решения и да изготви всички други необходими документи с оглед осъществяване на първичното частно и вторичното публично предлагане на емисията облигации и да сключи необходимите договори.

Предложенията по т.3 и по т.4 са алтернативни като Съветът на Директорите предлага на ОСА да избере емитирането на облигационен заем по т.3 или по т.4 от дневния ред.

4. Вземане на решение „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3“ АДСИЦ да емитира обезпечен облигационен заем в размер от минимум 9 000 000 (девет милиона) евро до максимум 9 600 000 (девет милиона и шестстотин хиляди) евро, с нулев купон; Предложение за решение: „ОСА вземе решение „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3“ АДСИЦ да емитира обезпечен облигационен заем в размер от минимум 9 000 000 (девет милиона) евро до максимум 9 600 000 (девет милиона и шестстотин хиляди) евро, с нулев купон, при основни параметри и условия съгласно предложението на Съвета на директорите, включено в материалите по Дневния ред.

ОСА възлага и овластява Съвета на директорите по своя преценка и в рамките на одобрените основни параметри и в съответствие с приложимото действащо законодателство, да конкретизира всички останали условия и параметри на облигационния заем, включително, но не само емисионна стойност на облигациите, начин на плащане на главницата, условия за обратно изкупуване, възможност и условия за предплащане, обезпечение, избор на банка-довереник, избор на инвестиционен посредник, който да пласира облигациите, да изготви и одобри проспекта за вторично публично предлагане на облигациите съгласно изискванията на ЗППЦК и подзаконовите нормативни актове по прилагането му, както и да предприеме всички необходими действия и решения и да изготви всички други необходими документи с оглед осъществяване на първичното частно и вторичното публично предлагане на емисията облигации и да сключи необходимите договори.”

Предложенията по т.3 и по т.4 са алтернативни като Съветът на Директорите предлага на ОСА да избере емитирането на облигационен заем по т.3 или по т.4 от дневния ред.

5. Вземане на решение „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3“ АДСИЦ да учреди в полза на банката-довереник на облигационерите, по облигационния заем по т.3 или облигационния заем по т.4, договорни ипотечи върху недвижими имоти собственост на Дружеството; Предложение за решение: „ОСА взема решение да се учреди в полза на банката-довереник на облигационерите по облигационния заем по т.3 или облигационния заем по т.4 договорни ипотечи върху недвижими имоти собственост на Дружеството, или само върху част от тях, (както и върху реални или идеални части от тези недвижими имоти), подробно описани в предложението на Съвета на директорите, включено в материалите по дневния ред. Договорните ипотечи да бъдат учредени като обезпечение по облигационния заем по точка 3 или заема по точка 4 от дневния ред.”;

6. Вземане на решение да упълномощи и възложи на Съвета на Директорите да предприеме всички необходими действия във връзка с изпълнение на решенията за емитиране на облигационен заем; Предложение за решение: „ОСА взема решение да упълномощи и възложи на Съвета на Директорите на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3“ АДСИЦ да вземе всички необходими решения и предприеме всички необходими действия във връзка с изпълнение на решенията по-горе, включително но не само да определи всички условия на предложението за записване на облигации по чл.205, ал.2 от ТЗ, да подпише договор с банка довереник, да подпише договор с инвестиционен посредник за пласиране на емисията, проспекта за допускане до търговия на емисията на БФБ – София АД, нотариални актове за учредяване на договорни ипотечи върху недвижими имоти, договори за особен залог, както и да вземе всички други решения по въпроси свързани с емитиране на облигационния заем,

невзети изрично от Общото събрание на акционерите, каквито намери за добре и да предприеме всички други действия, каквито намери за добре, във връзка с изпълнение на решения по-горе”.

7. В случай, че е взето решение за емитиране на облигационен заем, да се вземе решение за отмяна решение на Общото събрание на акционерите за увеличение на капитала на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3“ АД СИЦ чрез издаване на нови акции по реда и при условията на чл.112 и сл. от ЗППЦК, взето от акционерите по т. 3 от дневния ред на извънредно Общо събрание на акционерите, проведено на 26.09.2011г.: Предложение за решение: „Във връзка със взето решение за емитиране на облигационен заем, ОСА взема решение да отмени решение на Общото събрание на акционерите за увеличение на капитала на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3“ АД СИЦ чрез издаване на нови акции по реда и при условията на чл.112 и сл. от ЗППЦК, взето от акционерите по т. 3 от дневния ред на извънредно Общо събрание на акционерите, проведено на 26.09.2011г.“

Предложението за решение за отмяна на решението за увеличаване на капитала е в съответствие с предложението на Съвета на директорите, включено в материалите по Дневния ред.

8. Одобряване на основание чл. 30 т.13 от Устава на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3“ АД СИЦ на промяна в условията на Договора за извършване на дейности като обслужващо дружество от 14.07.2006г. сключен между „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3“ АД СИЦ и СЕРДИКА КЕПИТЪЛ АДВАЙЗЪРС (SERDIKA CAPITAL ADVISORS LLC) Предложение за решение: На основание чл. 30 т.13 от Устава на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3“ АД СИЦ, ОСА одобрява предложената и одобрена от Съвета на Директорите на основание чл.114 ал.2 от ЗППЦК промяна в условията на Договора за извършване на дейности като обслужващо дружество от 14.07.2006г. сключен между „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3“ АД СИЦ и СЕРДИКА КЕПИТЪЛ АДВАЙЗЪРС (SERDIKA CAPITAL ADVISORS LLC). 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“ АД СИЦ и СЕРДИКА КЕПИТЪЛ АДВАЙЗЪРС (SERDIKA CAPITAL ADVISORS LLC) в съответствие с приетото от ОСА решение.

9. Разни.

Писмените материали, свързани с дневния ред на събранието и образецът на пълномощно за представляване на акционер в Общото събрание на акционерите (ОСА) са на разположение на акционерите на адрес: гр. София, ул. “Шипка” № 3, на интернет страницата на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 3“ АД СИЦ <http://www.ergcapital-3.bg/bg/investors.php?sub=8>, както и в Комисията за финансов надзор, считано от датата на обявяване в Търговския регистър на поканата за свикване на ОСА. При поискване от акционер, “И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 3“ АД СИЦ му предоставя материалите безплатно.

Общият брой на акциите и правата на глас на акционерите на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 3“ АД СИЦ към датата на решението на Съвета на директорите за свикване на ОСА –12.12.2011г. е 2 100 000 /два милиона и сто хиляди/, като всяка една акция дава право на акционера да участва и да гласува с един глас в ОСА.

На основание чл.115б, ал.1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), право да участват и да гласуват в ОСА имат само лицата, вписани в регистрите на “Централен депозитар” АД като акционери на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 3“ АД СИЦ 14 дни преди датата на ОСА, а именно на дата 09 януари 2012 г. Само лицата, вписани като акционери на Дружеството на дата 09 януари 2012 г. имат право да участват и гласуват на ОСА.

16

Акционери, притежаващи заедно или поотделно най-малко пет на сто от капитала на "И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 3" АДСИЦ, имат право след обявяване на поканата в Търговския регистър да искат включването на въпроси в дневния ред на ОСА, както и да правят предложения за решения по въпроси, включени вече в дневния ред на ОСА, по реда на чл.223а от Търговския закон. Крайният срок за упражняване на тези права е не по-късно от 15 дни преди откриването на ОСА, а именно не по-късно от 08 януари 2012 г. В този срок акционерите по предходното изречение представят за обявяване в Търговския регистър списък на въпросите, които ще бъдат включени в дневния ред и предложенията за решения по тях. С обявяването в Търговския регистър въпросите се смятат включени в предложениия дневен ред. Най-късно на следващия работен ден след обявяването акционерите представят списъка от въпроси, предложенията за решения и писмените материали по седалището и адреса на управление на "И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 3" АДСИЦ и на Комисията за финансов надзор.

Акционерите имат право да правят предложения за решения по въпрос, вече включен в дневния ред на ОСА, като крайният срок за упражняване на това право е до прекратяване на разискванията по този въпрос, преди гласуването на решението от ОСА.

По време на ОСА акционерите имат право да поставят въпроси относно икономическото и финансовото състояние и търговската дейност на "И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 3" АДСИЦ, освен за обстоятелства, които представляват вътрешна информация. Акционерите могат да задават такива въпроси независимо дали те са свързани с дневния ред.

Регистрацията на акционерите започва в 10:00 ч. на 23 януари 2012 г. на мястото на провеждане на ОСА. За регистрация и участие в ОСА акционерите - юридически лица се легитимират с представянето на удостоверение за актуално състояние, респ. актуално удостоверение за вписване в Търговския регистър или друг подобен документ за акционери-чуждестранни юридически лица и документ за самоличност на законния представител. Удостоверенията за вписване в търговски регистри или други подобни документи за акционери-чуждестранни юридически лица се представят заедно в легализиран превод на български език. Акционерите - физически лица се легитимират с представянето на документ за самоличност.

Правила за гласуване чрез пълномощник в ОСА: Съгласно действащия Устав на "И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 3" АДСИЦ в случай на гласуване чрез пълномощник е необходимо представянето и на писмено, изрично, нотариално заверено пълномощно, със съдържанието по чл.116, ал.1 от ЗППЦК, подписано саморъчно от упълномощителя-акционер. Пълномощниците на акционери - юридически лица се легитимират с писмено, изрично, нотариално заверено пълномощно, издадено за това ОСА, подписано саморъчно от законния представител на акционера и отговарящо на изискванията на чл.116, ал.1 ЗППЦК (образец на пълномощното е приложен към материалите за ОСА на хартиен и електронен носител и е на разположение и на интернет страницата на "И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 3" АДСИЦ <http://www.ergcapital-3.bg/bg/investors.php?sub=8>; удостоверение за актуално състояние, респ. актуално удостоверение за вписване в Търговския регистър или друг подобен документ за акционери-чуждестранни юридически лица и документ за самоличност на упълномощения. Пълномощниците на акционерите - физически лица се легитимират с представянето на документ за самоличност и писмено, изрично, нотариално заверено пълномощно, издадено за това ОСА, подписано саморъчно от упълномощителя-акционер и отговарящо на изискванията на чл.116, ал.1 от ЗППЦК (образец на пълномощното е приложен към материалите за ОСА на хартиен и електронен носител и е на разположение и на интернет страницата на "И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 3" АДСИЦ <http://www.ergcapital-3.bg/bg/investors.php?sub=8>. Удостоверението за търговска регистрация, както и пълномощното за представителство в ОСА, издадени на чужд език, трябва да бъдат придружени с легализиран превод на български език в съответствие с изискванията на действащото законодателство.

Всеки, който е упълномощен да представлява акционер/и в ОСА, следва да уведоми за това "И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 3" АДСИЦ и да представи на адреса на управление на "И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 3" АДСИЦ оригинал на пълномощното, въз основа на което ще се осъществи представителството, най-късно до 12:00 ч. на работния ден, предхождащ деня на Общото събрание. Преупълномощаването с правата по предоставени пълномощни, както и пълномощието, дадено в нарушение на правилата на

ЗППЦК, е нищожно.

“И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 3“ АДСИЦ ще получава и приема за валидни уведомления и пълномощни по електронен път на следната електронна поща: ergcapital3@baefinvest.com, като електронните съобщения следва да са подписани с универсален електронен подпис (УЕП) от упълномощителя и към тях да е приложен електронен документ (електронен образ) на пълномощното, който също да е подписан с универсален електронен подпис (УЕП) от упълномощителя, съгласно изискванията на действащото законодателство. Условиата и редът за получаване на пълномощни чрез електронни средства са публикувани на интернет страницата на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 3“ АДСИЦ <http://www.ergcapital-3.bg/bg/investors.php?sub=8>

Гласуването чрез кореспонденция и електронни средства не е допустимо съгласно действащия Устав на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 3“ АДСИЦ.

При липса на кворум, на основание на чл.227, ал.3 от ТЗ, ОСА ще се проведе на 07 февруари 2012 г. от 11:00 ч., на същото място и при същия дневен ред. В дневния ред на новото заседание не могат да се включват точки по реда на чл.223а от Търговския закон.

Поканват се всички акционери да вземат участие в Общото събрание лично или чрез упълномощени от тях лица.

Поради изчерпване на дневния ред, събранието беше закрито.

Членове на Съвета на директорите:


.....
/“БАПИМ“ ЕООД, чрез
Анна Цанкова-Бонева/


.....
/Йордан Чомпалов/


.....
/“СРЕДЕЦ ЕНТЪРПРАЙС“ ЕООД,
чрез Даниела Ханджиева/

Приложение №1 към ПРОТОКОЛ
от заседание на Съвета на директорите на „И Ар Джи Капитал-3“ АДСИЦ, проведено
на 12.12.2011 г.

ОБОСНОВКА
на предложението на Съвета на директорите:

1. „И Ар Джи Капитал-3“ АДСИЦ да емитира обезпечен облигационен заем
2. Да бъде увеличен срока на съществуване на „И Ар Джи Капитал-3 АДСИЦ“
3. Да бъде спряна процедурата по увеличение на капитала на „И Ар Джи Капитал-3“ АДСИЦ

I. Въведение

„И Ар Джи Капитал-3“ АДСИЦ (наричано по-долу „И Ар Джи Капитал - 3“ или „Дружеството“) има издадена емисия обикновени, безналични, обезпечени облигации, ISIN: BG2100004097, в размер на 6 514 000 евро, с падеж 12 март 2012г., обезпечени с първа по ред договорна ипотека върху собствени на Дружеството недвижими имоти и особен залог на всички настоящи и бъдещи вземания на Дружеството за парични средства по разплащателната сметка, в която ще постъпват средства от евентуална продажба на ипотекираните имоти или обособени части от тях (наричани по-долу „Облигационен заем“, „Облигации“ или „Облигационна емисия“).

Облигациите от емисията на „И Ар Джи Капитал 3“ са регистрирани за търговия на Българска Фондова Борса – София АД под борсов код: 5ERA.

„И Ар Джи Капитал-3“ издаде облигационната емисия на 12 март 2009г. с цел рефинансиране на банков кредит, предоставен на Дружеството от Райфайзенбанк (България) ЕАД и използван за придобиването на два урегулирани поземлени имота, находящи се в гр. София с обща площ от приблизително 130 декара, единият от които е около 400 метра лице на Околовръстен път в София, а именно:

А) Урегулиран поземлен имот I-285065, находящ се местност „Челопечене – Голямата локва“ по плана на гр. София, с площ от 37 543 (тридесет и седем хиляди петстотин четиридесет и три) кв. м. по нотариален акт, и

Б) Урегулиран поземлен имот II -285070, находящ се местност „Челопечене – Голямата локва“ по плана на гр. София, с площ от 93 741 (деветдесет и три хиляди седемстотин четиридесет и един) кв. м. по нотариален акт (общо наричани Проект „София ринг“).

Съветът на директорите планираше средствата за погасяването на облигационния заем да се осигурят чрез продажба на един или два от незастроените урегулирани поземлени имота, описани по-горе. Въпреки усилията на ръководството на Дружеството и на Обслужващото дружество, гореописаните имоти както и някои от другите имоти, собственост на Дружеството, да бъдат продадени, това не се случи поради изключително слабата ликвидност на пазара на недвижими имоти след началото на кризата и най-вече на пазара на незастроени парцели.

Съветът на директорите счита, че вероятността да бъдат продадени някои от собствените на Дружеството имоти преди падежа на облигационния заем (т.е. преди 12 март 2012г.) е минимална.

Приложение №1 към ПРОТОКОЛ
от заседание на Съвета на директорите на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3“ АДСИЦ, проведено
на 12.12.2011 г.

2. Парични потоци и ликвидност на „И Ар Джи Капитал-3“ АДСИЦ

Към 30.09.2011г. Дружеството разполага с равностойността на 576 хил. лева по сметки при банки.

Единственият развит, напълно завършен и отдаден под наем имот на Дружеството е търговски комплекс, находящ се в гр.Стара Загора, с административен адрес бул. „Св. Патриарх Евтимий“ № 50 (наричан Проект „Загора“), от който Дружеството получава приходи от наеми в размер на приблизително 277 хил. евро на тримесечие.

Плащанията, дължими от Дружеството за лихви и главници по описания по-горе облигационен заем, както и по банковия кредит, използван за построяването и развитието на Проект „Загора“ са приблизително 330 хил. евро на тримесечие, т.е. Дружеството ще изчерпи ликвидността си през март 2012г., когато настъпва падежа на Облигационния заем и Дружеството съответно трябва да изплати задълженията си по него.

3. Алтернативни източници за изплащане (рефинансиране) на Облигационния заем

Теоретично, Дружеството има две алтернативи за изплащане (рефинансиране) на Облигационния заем:

- (1) привличане на заместващо дългово финансиране или
- (2) привличане на допълнителен собствен капитал.

След изплащане на Облигационния заем и при заложено увеличение на наемната цена в договорите за наем с наемателите на търговски площи от Проект „Загора“ - „АИКО Мулти Концепт“ ЕООД и „Моббо“ ЕООД, Дружеството очаква да генерира 100-120 хил.евро положителен паричен поток на тримесечие след първото тримесечие на 2012г.

Поради факта, че този паричен поток не е достатъчен за обслужване на лихвени плащания по заместващо Облигационния заем дългово финансиране - банков кредит или нов облигационен заем, Съветът на директорите на Дружеството предложи на акционерите да вземат решение да бъде увеличен капитала на Дружеството, което бе гласувано от извънредно Общо събрание на акционерите, проведено на 26.09.2011г.

През месеците октомври и ноември 2011г. бяха проведени множество консултации и срещи с акционери и потенциални инвеститори, в резултат на които се установи, че Дружеството няма да може да продаде минимално необходимото количество нови акции, за да бъде изплатен Облигационния заем.

4. Обосновка и мотиви на предложението за емитиране на облигационен заем, параметри на заема

От дискусията в предходните точки е видно, че единствената алтернатива за рефинансиране на Облигационния заем остава Дружеството да привлече заместващо дългово финансиране, по което да не плаща лихва и главница докато не бъдат продадени някои от собствените на Дружеството имоти.

За да изплати Облигационния заем и да разполага с минимален резерв ликвидни средства Дружеството се нуждае от минимум 6 800 000 евро.

Единственият източник за изплащане на заместващото дългово финансиране ще бъде продажбата на някои от имотите на Дружеството, което при влошаващата се пазарна ситуация към момента на изготвянето на настоящата обосновка едва ли ще стане в рамките на следващите 2-2 1/2 години.

Приложение №1 към ПРОТОКОЛ
от заседание на Съвета на директорите на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3“ АДСИЦ, проведено
на 12.12.2011 г.

Също така, при настоящата пазарна ситуация Дружеството не може да привлече банково финансиране, по което да не плаща лихва текущо - ежемесечно или на тримесечие, независимо от обезпечението или лихвения процент по банковия кредит, дори при лихвен процент в горната граница на лихвите по банки за заеми на корпоративни клиенти в евро от 10-12% годишно.

Въз основа на анализа дотук и на проведени срещи с потенциални инвеститори Съветът на директорите на Дружеството предлага на акционерите да вземат решение за издаване на облигационен заем със следните параметри:

Вариант 1:

Вид облигации: Обикновени, поименни, безналични, лихвоносни, не конвертируеми, свободно прехвърляеми, обезпечени

Валута: евро

Номинал: 1 000 евро

Минимален размер: 6 800 000 евро

Максимален размер: 7 300 000 евро

Срок: 36 месеца

Купон: не по-висок от 11% годишно

Емисионна цена: минимум 987,5 евро

Изплащане на купона: еднократно на падежа

Обезпечение: Договорна ипотека върху недвижими имоти, или само върху част от тях, (както и върху реални или идеални части от тези недвижими имоти), описани по-долу (Основно покритие) и/или особен залог на настоящи и бъдещи вземания за парични средства по банкови сметки, (Заместващо покритие). Съветът на директорите ще определи Основното и Заместващото покритие.

Вариант 2:

Вид облигации: Обикновени, поименни, безналични, лихвоносни, не конвертируеми, свободно прехвърляеми, обезпечени

Валута: евро

Номинал: 1 000 евро

Минимален размер: 9 000 000 евро

Максимален размер: 9 600 000 евро

Срок: 36 месеца



Приложение №1 към ПРОТОКОЛ
от заседание на Съвета на директорите на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3“ АД СИЦ, проведено
на 12.12.2011 г.

Купон: 0%

Емисионна цена: минимум 750 евро

Обезпечение: Договорна ипотека върху недвижими имоти, или само върху част от тях (както и върху реални или идеални части от тези недвижими имоти), описани по-долу (Основно покритие) и/или особен залог на настоящи и бъдещи вземания за парични средства по банкови сметки (Заместващо покритие). Съветът на директорите ще определи Основното и Заместващото покритие.

Основното покритие ще включва следните собствени на Дружеството имоти:

УПИ I-285065, находящ се в квартал 1, местност „Челопечене-Голямата локва“ по плана на гр. София, с площ от 37 543 кв.м., и **УПИ II-285070**, находящ се в квартал 1, местност „Челопечене-Голямата локва“ по плана на гр. София, с площ от 93 741 кв.м. (Проект „София ринг“)

УПИ L-265, 636, с площ от 24 959 кв.м., находящ се в квартал 32 по плана на Промислена зона – Север гр. Бургас (Проект „Бургас ритейл“)

УПИ I-65, с площ от 14 724 кв.м. от кв.14 на 26-ти микрорайон по плана на гр. Варна, заедно с изградените в него сгради представляващи *самостоятелни обекти с идентификатори 10135.3513.216.15, 10135.3513.216.19, 10135.3513.216.23* (Проект „Явор“)

УПИ III-1073, 1217, 1257, 1069, 1216, 1164, с площ от 23105 кв.м. от кв. 1, м. Артерия Надлез „Чавдар-Враждебна“, по плана на гр. София, **УПИ VIII за ТП**, с площ от 216,9 кв.м. от кв. 2, м. Артерия Надлез „Чавдар-Враждебна“, по плана на гр. София и **УПИ VII**, с площ от 1715 кв.м. от кв. 1, м. Артерия Надлез „Чавдар-Враждебна“, по плана на гр. София (Проект „Герена“)

И при двата варианта за нови облигации Дружеството би получило необходимите за рефинасиране на падежиращата Облигация средства без да дължи текущо лихва през срока на новата облигация.

Източникът за изплащане на новата облигация ще бъде продажбата на един или няколко от собствените на Дружеството имоти включени в Основното покритие.

5. Увеличаване на срока на съществуване на Дружеството

Съгласно устава, Дружеството е със срок до 31.12.2014. Във връзка с облигационния заем по т.4 по-горе този срок следва да бъде увеличен поне до изплащане на този заем, доколкото стартиране на ликвидация на Дружеството преди падежа ще направи заема предсрочно изискуем.

Освен това, разрастването на дълговата криза в Евроразоната вероятно ще рефлектира в допълнително влошаване на имотния пазар в България, поради което Дружеството ще има нужда от допълнително време, за да реализира имотите, дори и след продажбата на някои от тях за изплащане на облигационния заем по т. 4.

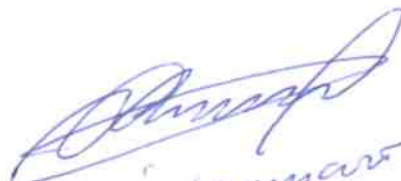
Във връзка с това Съвета на директорите счита, че срокът на съществуване на Дружеството следва да се увеличи до 31.12.2020г.

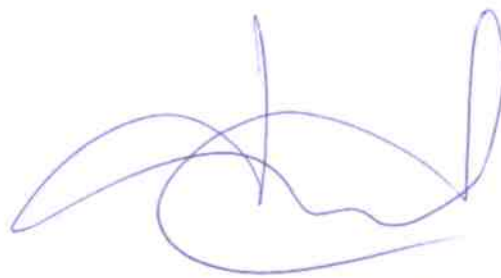
Приложение №1 към ПРОТОКОЛ
от заседание на Съвета на директорите на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3“ АД СИЦ, проведено
на 12.12.2011 г.

6. Обосновка и мотиви на предложението за спиране на процедурата по увеличение на капитала на Дружеството


На извънредно Общо събрание на акционерите, проведено на 26.09.2011г., по предложение на Съвета на директорите на Дружеството, акционерите взеха решение да бъде увеличен капитала на Дружеството с цел да бъде изплатен Облигационния заем.

След емитиране на облигационния заем по т.4 по-горе, отпада необходимостта от това увеличение на капитала. Съответно, в интерес на акционерите е процедурата да бъде прекратена. Във връзка с това Съвета на директорите предлага на акционерите да бъде взето решение за отмяна на решение на Общото събрание на акционерите за увеличение на капитала на Дружеството чрез издаване на нови акции по реда и при условията на чл.112 и сл. от ЗППЦК, взето от акционерите по т. 3 от дневния ред на извънредно Общо събрание на акционерите, проведено на 26.09.2011г.


(и. Чошмаров)



/А. Кочев/


А. Денгизчиев/