

# ГОДИШЕН ДОКЛАД НА РЪКОВОДСТВОТО ЗА ДЕЙНОСТТА НА АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 3 ЗА 2013г.

7 Март 2014г.

“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 (четири към датата на настоящия доклад) в София, Варна, Стара Загора и Бургас, 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.

В съответствие с решението на акционерите, взето на Извънредното Общо Събрание на Акционерите („ИОСА”) на 26 Септември 2011г., за намаляване на капитала на Дружеството от 21,000,000 лева на 2,100,000 лева чрез намаляване на номиналната стойност на една акция от 10 лева на 1 лев, капиталът на Дружеството беше намален и намалението беше вписано в Търговския регистър на 9 Февруари 2012г.

На 23 Януари 2012г. отново се състоя ИОСА, на което акционерите гласуваха за удължаване на срока на съществуване на Дружеството до 31 Декември 2020г.

През 2013г. Дружеството продаде един от проектите си в София - Имот „Герена” като с основната част от постъпленията предплати половината от емитирания през 2012г. тригодишен облигационен заем в размер на 6,800 хиляди евро както и лихвата по предплатената главница. Също така, през годината бе прекратен договорът за наем с един от наемателите на Имот „Загора”, срещу което Дружеството получи договорено с наемателя обезщетение. (Виж: Пояснение 3 към Финансовите отчети). С част от него Дружеството предплати частично банков заем използван за финансиране изграждането на Имот „Загора”.

Изложението по-долу съдържа някои коментари относно важни аспекти от дейността на Дружеството през 2013г.:

### 1. Ликвидност

Към 31 Декември 2013г. Дружеството разполага с пари и парични еквиваленти на стойност 2,553 хиляди лева и други текущи активи в размер на 165 хиляди лева. Текущите пасиви са в размер на 13,001 хиляди лева, от които 6,142 хиляди евро е главница по банков заем, използван за финансиране изграждането на „Имот Загора”, основната част, от която Дружеството дължи на 25

Ноември 2014г. Ръководството разглежда различни опции за рефинансиране или плащане на този заем до падежа.

На 21 Февруари 2013г. И Ар Джи – 3 погаси предсрочно половината от вторият си тригодишен обезпечен облигационен заем, емитиран на 21 Февруари 2012г., в размер на 6,800 хиляди евро, ведно с начислената до тази дата лихва върху предплатената главница. (Забележка: Лихва по облигационния заем се дължи еднократно на падежа - 21 Февруари 2015г., или на датата на предсрочно погасяване на главница, когато Дружеството следва да изплати начислената лихва върху предсрочно погасената главница). За целта Дружеството използва постъпленията от продажбата на Имот „Герена“ (виж: Придобивания и продажби на недвижими имоти по-долу).

На 6 Август 2013г. Дружеството предплати 1,559 хиляди евро от банковия заем, използван за финансиране изграждането на Имот „Загора“. За целта Дружеството използва част от полученото обещание за прекратяване на договора за наем за част от Имот „Загора“.

## 2. Капиталови ресурси

Към 31 Декември 2013г. Дружеството разполага със собствен капитал в размер на 23,688 хиляди лева. Капиталът е изцяло внесен и въпреки натрупаните загуби през 2013г., 2012г., 2011г., 2010г., 2009г. и 2008г., е достатъчен за финансиране на дейността на Дружеството. На този етап 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/продажба 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.

## 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 2013г.: 50.9 % като дял от балансовата стойност на имотите.

### Придобивания или продажби на недвижими имоти

Към 31 Декември 2013г. Дружеството притежава четири недвижими имота – „Имот Явор“, „Имот Загора“, „Имот София Ринг“ и „Имот Бургас Ритейл“.

„Имот Явор“ представлява земя с площ 14,483 кв.м. (14,724 кв.м. съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри) 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 2013г. сградите са с обща разгъната застроена площ от 14,916 кв.м. (съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри), най-голямата от които е от 1989г. и е с разгъната застроена площ от 13,383 кв.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 разгъната застроена площ до 51,534 кв.м. съгласно влезлия в сила ПУП.

„Имот Загора“ към 31 Декември 2013г. представлява земя с площ от 22,817 кв.м. (22,768 кв.м. съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри) и напълно завършен търговски комплекс с обща разгъната застроена площ от 18,530.3 кв.м. (съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри), от които 15,370.3 кв.м. са отдадени под наем на свързаните компании АИКО Мулти Консепт ЕООД и Моббо ЕООД, търгуващи с мебели. До третото тримесечие на 2013г. останалата част бе отдадена под наем на Меркатор – Б ЕООД, българския клон на словенската верига за

търговия с бързооборотни стоки - „Меркатор“. Поради изтеглянето на последната от България, договорът за наем бе прекратен, срещу което Дружеството получи договорено с наемателя обезщетение (Виж: Пояснение 3 към Финансовите отчети).

„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. (24,959 кв.м. съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри), 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: Л1 – 265 и Л - 636, които през 2009г. бяха обединени в един УПИ Л – 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 З/Смф1, 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 2013г.**

През 2013г. Дружеството не е придобивало нови имоти.

През Февруари 2013г. Дружеството приключи продажбата на „Имот Герена“ - земя с площ 25,208 кв.м. (25,036.9 кв.м. съгласно скица), намираща се на бул. „Владимир Вазов“ в София за 4,184 хиляди евро, нетно от разходите по продажбата (Виж: Пояснение 5 към Финансовите отчети).

#### **Договори за наем, сключени през 2013г.**

През 2013г. Дружеството не е сключвало нови договори за наем.

През 2013г. Дружеството се съгласи договорът за наем за част от Имот „Загора“ да бъде прекратен след като получи договорено с наемателя, Меркатор – Б ЕООД, обезщетение в рамките на предварително договорения срок (Виж: Пояснение 3 към Финансовите отчети).

През 2013г. Дружеството сключи споразумение с другите наематели на Имот „Загора“ за намаляване на месечния наем за ползваните от тях търговски площи с 14.5% за срок от шест месеца, като в последствие този срок беше удължен с още девет месеца.

#### **Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти през 2013г.**

През 2013г. И Ар Джи - 3 не е извършвало съществени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти, които притежава.

#### **4. Оперативни резултати**

Дружеството приключи 2013г. със загуба за годината от 840 хиляди лева в резултат на обезценки на инвестиционни имоти.

От 14,301 хиляди лева общо приходи на Дружеството за периода, нетно от разходите по продажби на имоти, 8,183 хиляди лева (57.2%) са приходи от продажбата на Имот „Герена“, нетно от разходите по продажбата. Останалите са основно приходи от Имот „Загора“ – наем и други приходи (общо 6,056 хиляди лева или 42.4%) и лихви (62 хиляди лева или 0.4%). Други приходи от инвестиционни имоти, генериращи приходи от наем включват полученото обезщетение за прекратяване на договора за наем с един от наемателите на Имот „Загора“.

Основните разходи за периода са оперативни разходи – 1,231 хиляди лева и разходи за лихви – 1,366 хиляди лева. Преките разходи за инвестиционни имоти, генериращи приходи от наем и амортизация са 930 хиляди лева, от които 714 хиляди лева представляват разходи за амортизация на Имот „Загора“.

Към 31.12.2013г, въз основа на пазарните условия и последните оценки на независим оценител Дружеството обезцени инвестиционни имоти с обща сума на обезценката в размер на 4,178 хиляди лева.

## **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 2013г. секторът на недвижимите имоти в България остана в стагнация, която вероятно ще продължи през 2014г. 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**

Не са настъпили важни събития след датата на Финансовите отчети до датата на този доклад, които биха могли да окажат съществено влияние върху финансовото състояние и оперативните резултати на Дружеството.

## **7. Очаквано развитие и планове за 2014г.**

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/продажба 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 на недвижимите имоти и не се занимава с научноизследователска и развойна дейност.

## 9. Използване на финансови инструменти

Към 31 Декември 2013г. Дружеството има облигационен заем в размер на 3,400 хиляди евро (от общо емитиран 6,800 хиляди евро) с падеж 21 Февруари 2015г. Заемът е с купон 10.5% годишно и е обезпечен с ипотеки върху имоти на Дружеството. Лихвата е дължима еднократно на падежа на заема (Виж също Раздел 1. Ликвидност по-горе).

## 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 2013г., 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 2013г., емитираният и в обръщение акционерен капитал на Дружеството е в размер на 2,100 хиляди лева, разпределен в 2,100,000 броя акции с номинална стойност 1 лев всяка. Всички издадени и в обръщение акции са напълно изплатени. През 2013г. 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 (хиляди лева)
31 Декември 2012г.	2,100,000	2,100
31 Декември 2013г.	2,100,000	2,100

### **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 еднократно 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 2013г.**

<b>Акционер</b>	<b>Брой акции</b>	<b>% от капитала</b>
Българо-Американски Инвестиционен Фонд (БАИФ)	980,000	46.67
Франк Луис Бауър	158,009	7.52
Бългериън-Америкън Пропърти Мениджмънт (БАПМ) ЕООД (100% притежаван 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 по-високи мнозинства от предвидените в Търговския закон.

#### 5. Възнаграждение на членовете на Съвета на директорите („СД“)

През 2013г. членовете на СД са получили възнаграждение от И АР Джи – 3 в размер на 17,000 лева (без ДДС) въз основа на решения на ОСА, според които всеки член на СД получава брутно месечно възнаграждение в размер на 500 лева. Освен тези плащания, Дружеството не е плащало друго възнаграждение на членовете на СД под каквато и да е форма.

#### 6. Служители и директори като акционери

Директорите на Дружеството притежават акции, представляващи 7.87% от капитала към 31 Декември 2013г. 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 запорирани или блокирани. Таблицата по-долу представя информация за сделки на директорите и/или на техните представители с акции на Дружеството през 2013г.

Директор	Притежавани акции към 31 Декември 2012г.	Нетни покупки (продажби) на акции на Дружеството	Притежавани акции към 31 Декември 2013г.
БАПМ ЕООД	140,700	-	140,700
Средец Енърпрайс ЕООД	-	-	-
Анна Бонева, представител на БАПМ ЕООД по чл. 234, ал. 1 от ТЗ	7,500	-	7,500
Костадин Петков, представител на Средец Енърпрайс ЕООД по чл. 234, ал. 1 от ТЗ	17,000	-	17,000
Йордан Чомпалов	-	-	-

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 (към датата на този документ)
- 7.1.1. Не участва в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник
  - 7.1.2. Притежава повече от 25% от капитала на следните дружества:
    - „ДТТ“ ООД
  - 7.1.3. Не участва като директор в управлението на други дружества
- 7.2. Средец Ентърпрайс ЕООД (към датата на този документ)
- 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
- 7.3. Българийн-Америкън Пропърти Мениджмънт (БАПМ) ЕООД (към датата на този документ)
- 7.3.1. Не участва в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник
  - 7.3.2. Притежава повече от 25% от капитала на следните дружества:
    - Притежава 100% от капитала на Средец Ентърпрайс ЕООД
  - 7.3.3. Не участва като директор в управлението на други дружества.

## **8. Конфликти на интереси**

През 2013г. 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:
  - (а) Банкови кредити за придобиване и въвеждане в експлоатация на активите за секюритизация, включително и кредити, чийто размер през текущата година надхвърля 1/2 от стойността на активите на Дружеството, съгласно одитиран годишен финансов отчет, и
  - (б) 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 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 пораждат 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 2013г. приходите от продажби на инвестиционни имоти нетно от разходите по продажбите възлизат на 57.2% от приходите на Дружеството, нетно от разходите по продажби на имоти. Другите приходи от инвестиционни имоти генериращи приходи от наем са 32.4% от приходите на Дружеството, нетно от разходите по продажби на имоти и са свързани с полученото от Дружеството обезщетение за прекратяване на договора за наем за част от Имот „Загора“. Приходите от наем възлизат на 10.0% от приходите на Дружеството, нетно от разходите по продажби на имоти.

През 2013г. общата сума на разходите на Дружеството, в това число преките разходи за инвестиционни имоти, генериращи приходи от наем и амортизация, но нетно от загубата от обезценка на инвестиционни имоти, разходите по продажби на имоти и балансовата стойност на продадените инвестиционни имоти, са в размер на 3,527 хиляди лева, от които 9.9% представляват разходи, свързани с Райфайзенбанк (България) ЕАД за лихви и разходи по банковия заем (Райфайзенбанк (България) ЕАД не е свързано с Дружеството лице), 28.8% предствляват лихви и разходи по облигационния заем с падеж 21 Февруари 2015г. и 31.8% предствляват разходи за обслужващо дружество.

Дружеството не е извършило разходи надхвърлящи 10% от общата сума на разходите, в това число преките разходи за инвестиционни имоти, генериращи приходи от наем и амортизация, но нетно от загубата от обезценка на инвестиционни имоти, разходите по продажба на имоти и балансовата стойност на продадените инвестиционни имоти, към други контрагенти, освен посочените по-горе.

### **3. Големи сделки или сделки от съществено значение за дейността през 2013г.**

Виж Придобивания и продажби на недвижими имоти през 2013г. и Договори за наем, сключени през 2013г. по-горе.

Освен посочените в тези секции сделки, Дружеството не е сключвало други от съществено значение за дейността му през 2013г.

### **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**

Дружеството не е сключило подобни сделки през 2013г.

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

През 2013г. няма необичайни събития, които да имат съществено влияние върху дейността на Дружеството и финансовите му резултати и показатели, освен описаните в този доклад.

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

Всички задбалансови активи и пасиви са оповестени в Пояснения 3, 5, 8 и 9 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 2013г. И Ар Джи – 3 има един кредит (срочен заем) - информацията, за който е представена в този доклад и в Пояснение 8 към Финансовите отчети и една регистрирана облигационна емисия - информацията, за която е представена в този доклад и в Пояснение 9 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 2013г. Дружеството не е сключвало такива сделки.

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

През 2013г. Дружеството не е издавало нова емисия ценни книжа.

### **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. Рискове 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 1. *Ликвидност* и 2. *Капиталови ресурси* по-горе.

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

Информацията се съдържа в раздел 7. *Очаквано развитие и планове за 2014г. по-горе.*

### **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 основният 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**

През 2013г. няма настъпили промени в Съвета на директорите освен смяната на Представителя по чл. 234, ал. 1 от ТЗ на члена на СД - Средец Ентърпрайс ЕООД, при която г-жа Даниела Ханджиева бе заменена от г-н Костадин Петков.

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

Членовете на Съвета на директорите са получили брутно възнаграждение от И Ар Джи – 3 за 2013г. в размер на 17,000 лева (без ДДС). По-подробна информация се съдържа в раздел *Корпоративно управление* по горе.

### **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.

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

Дружеството не е страна по съдебни, административни или арбитражни производства във връзка с вземания или задължения, надвишаващи 10% от собствения капитал на Дружеството. Ръководството на Дружеството счита, че решението по тези производства няма да има съществен ефект върху Финансовите отчети на Дружеството.

### **21. Директор за връзки с инвеститорите**

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

Тел.: +359 2 948 92 11  
Факс: +359 2 943 36 90  
e-mail: [ergcapital3@baefinvest.com](mailto:ergcapital3@baefinvest.com)

## ПРОМЕНИ В ЦЕНАТА НА АКЦИИТЕ

Според infostock.bg на БФБ-София АД през периода 1 Януари 2013г. – 31 Декември 2013г. са изтъргувани 1,954 акции на Дружеството, на обща стойност от приблизително 9.0 хиляди лева, при цени вариращи между 3.50 лв. и 5.00 лв. за 1 акция. През периода цената на акциите на Дружеството е останала приблизително непроменена. Последната сделка на БФБ-София АД за 2013г. бѐ сключѐна на 28 Декември 2013г. за 53 акции на цена от 4.70 лв. за 1 акция.



.....  
Анна Цанкова-Бонева

Предствител на изпълнителния директор БАПМ ЕООД