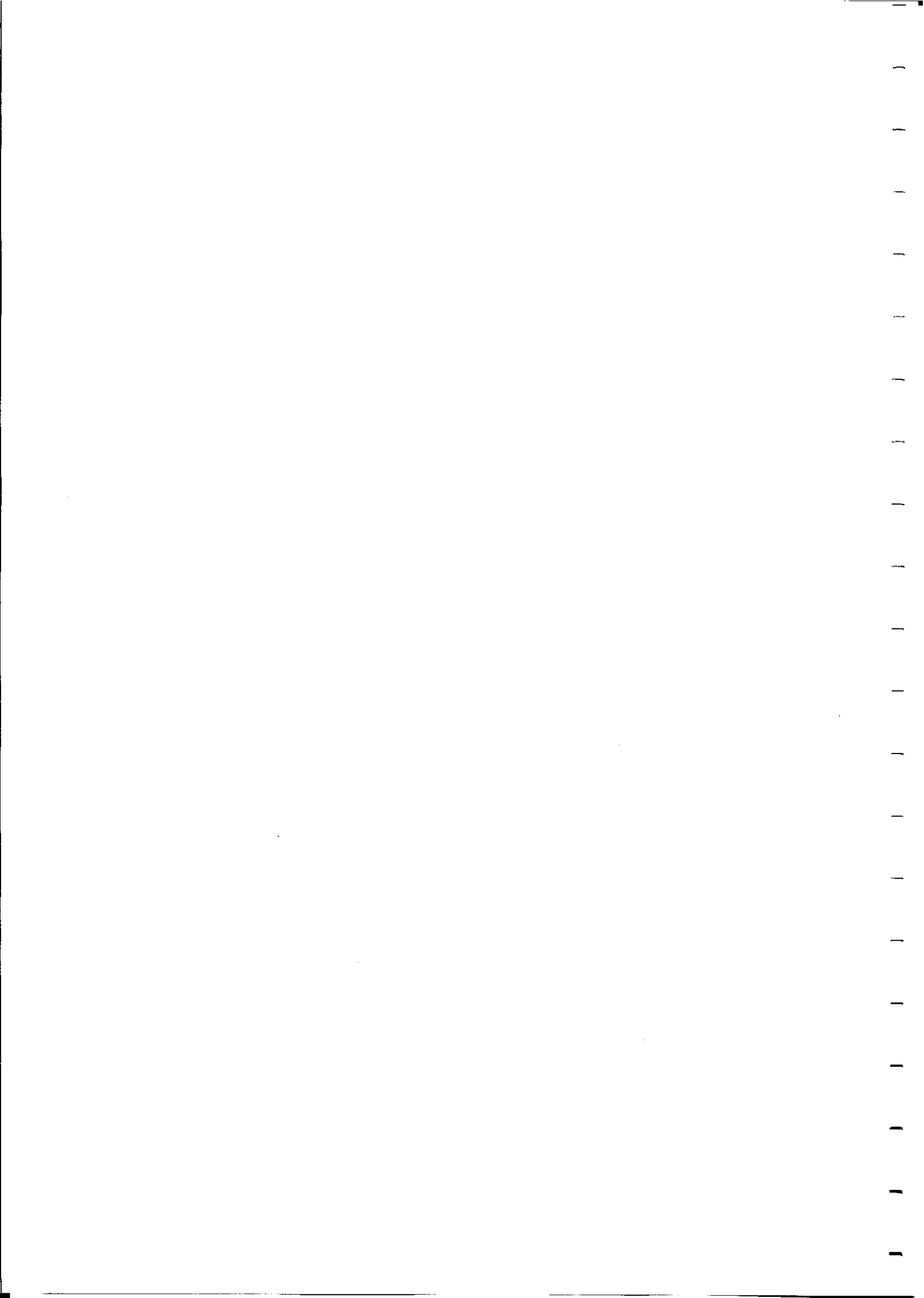


ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

ЗА 2008



ГОДИШЕН ДОКЛАД НА РЪКОВОДСТВОТО ЗА ДЕЙНОСТТА НА АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 3 ЗА 2008г.

23 Февруари 2009г.

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

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

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

ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА

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

Изложението съдържа някои коментари относно важни аспекти от дейността на Дружеството през 2008г.:

1. Ликвидност

Към 31 Декември 2008г. Дружеството разполага с пари и парични еквиваленти на стойност 182 хиляди лева и други текущи активи в размер на 3,151 хиляди лева, от които ДДС за възстановяване в размер на 2,455 хиляди лева. Текущите пасиви са в размер на 13,650 хиляди лева, от които 5,000 хиляди евро са банков заем, използван за финансиране закупуването на „Имот София Ринг“, и 1,405 хиляди евро е текуща част на банковите заеми, използвани за финансиране изграждането на „Имот Загора“.

Дружеството е в процес на рефинансиране на банковия заем от 5,000 хиляди евро за „Имот София Ринг“. Очаква се рефинансирането да бъде приключено преди падежа на заема от 5,000 хиляди евро на 25 март 2009г. Основната част от текущата част на банковите заеми за изграждането на „Имот Загора“ представлява револвиращ банков кредит за финансиране на ДДС, който Дружеството ще погаси с постъпленията при възстановяването на ДДС в размер на 2,455 хиляди лева. Остатъкът ще бъде обслужен с приходите от наеми на „Имот Загора“, които се очакват да започнат през второто тримесечие на 2009г.

Към 31 декември 2008г Дружеството има неусвоени заеми от Райфайзенбанк (България) ЕАД в размер на 3,751 хиляди евро, които ще бъдат използвани до края на третото тримесечие на 2009г. за завършване изграждането на „Имот Загора“. Изграждането на „Имот Загора“ е в рамките на бюджета на проекта и неусвоените заеми от Райфайзенбанк (България) ЕАД са достатъчни за неговото завършване.

Към 31 декември 2008 Дружеството има неусвоен кредит от Българо-Американска Кредитна Банка АД в размер на 1,000 хиляди евро.

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

2. Капиталови ресурси

Към 31 Декември 2008г., Дружеството разполага със собствен капитал в размер на приблизително 29,000 хиляди лева. Капиталът е изцяло внесен и е достатъчен за финансиране на текущите проекти на Дружеството. И Ар Джи - 3 не планира нови увеличения на капитала.

За всеки от имотите, описани по-долу и в Пояснение 3 към Финансовите отчети, Дружеството разглежда две алтернативи: а) изграждане и отдаване под наем на търговски площи б) продажба на имота в сегашното му състояние с премия. В случаите, когато Дружеството предпочете алтернативата за изграждане и отдаване под наем поради това, че по преценка на ръководството тя е по-добра за акционерите му, то ще прави значителни капиталови разходи за строителство, които планира да финансира с банкови кредити.

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

Относителен дял на имотите, отдадени под наем през 2008г.: 0%

Придобивания или продажби на недвижими имоти

Към 31 Декември 2008г. Дружеството притежава пет недвижими имота – „Имот Явор“, „Имот Загора“, „Имот Герена“, „Имот София Ринг“ и „Имот Бургас Ритейл“.

„Имот Явор“ представлява земя с площ 14,483 кв.м 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. Сградите са с обща застроена площ от 15,815кв.м., най-голямата от които е от 1989г. и е със застроена площ от 13,383кв.м. и може да се използва при евентуално бъдещо развитие на проекта. Коефициентът за интензивност на застрояване на УПИ I-65 е 3.5, което позволява изграждане на сгради с обща разгърната застроена площ до 50,690.5кв.м. съгласно влезния в сила ПУП.

„Имот Загора“ към 31 Декември 2008г. представлява земя с площ от 22,817 кв.м., разчистена от стари сгради, с изградена пътна инфраструктура и външни връзки. През 2008г. Дружеството започна изграждането търговски комплекс, с площ приблизително 18,600 кв.м. на парцела. Виж *Договори за наем, сключени през 2008г. и Строителни работи, ремонти и подобрения, направени през 2008г.*, описани по-долу.

„Имот Герена“ представлява земя с площ 25,208 кв.м., намираща се на бул. „Владимир Вазов“, който е една от основните пътни артерии в гр.София. Имотът е лесно достъпен от центъра на града и от летището. Състои от няколко парцела, някои от които са урегулирани. Разчистен е от сгради и строителни отпадъци. След приключването на процедурата по промяна на регулационния и застроителния план коефициентът за интензивност на застрояване на този парцел се очаква да бъде между 1.5 и 3.5, което позволява изграждане на сгради с обща разгърната застроена площ между 37,500 и 87,500 кв.м.:

„Имот София Ринг“ представлява земя с площ 131,284 кв.м., намираща се от вътрешната страна на Околовръстен път с 400м 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 1.2, което позволява изграждане на сгради с обща разгърната застроена площ до 185,662 кв.м.

„Имот Бургас Ритейл“ представлява земя с площ 24,966 кв.м., намираща се в близост до бул. „Тодор Александров“, който е една от основните пътни артерии в гр.Бургас. Парцелът се състои от два урегулирани имота: LI – 265 и L-636. Според действащия план за регулация и застрояване имотът попада в зона Пч1, което според съществуващите нормативи позволява коефициент за интензивност на застрояване до 2.5 и съответно изграждане на сгради с обща разгърната застроена площ до 62,415 кв.м.

Придобиване на недвижими имоти през 2008г.

През 2008г. Дружеството придоби 229 кв.м. поземлен имот, съседен на „Имот Герена“, с който площта на „Имот Герена“ нарасна до 25,208 кв.м.

Към 31 Декември 2008г. балансовата стойност, платена от Дружеството за придобиване на „Имот Герена“, е 7,373 хиляди лева и включва местните данъци и такси, свързани с покупката на имотите.

Продажба на имоти през 2008г.

Като част от изграждането на „Имот Загора“ Дружеството учреди право на строеж със застроена площ от 24.75 кв.м. на ЕВН България Електроразпределение АД на цена от 4.67 хиляди евро (без ДДС).

Договори за наем, сключени през 2008г.

През февруари 2008г. Дружеството сключи десетгодишен договор за наем с българската верига за търговия с мебели АИКО (чрез фирмата АИКО Мулти Консепт ЕООД) за приблизително 15,400 кв.м. търговска площ, която И Ар Джи-3 ще изгради в рамките на „Имот Загора“ (магазин АИКО). Дружеството очаква да започне получаването на приход от наем по този договор през второто тримесечие на 2009г. след получаване на разрешение за ползване на магазина. След 31 декември 2008г. договорът за наем беше променен, с което Моббо ЕООД, фирма свързана с АИКО Мулти Консепт ЕООД, стана наемател при същите условия на площ от 2,796 кв.м.от магазин АИКО. Като гаранция за изпълнението на задълженията си по договора за наем, наемателите предоставиха банкови гаранции и лични поръчителства от собственика.

През юли 2008г. Дружеството сключи 14.9-годишен договор за наем с Меркатор-Б ЕООД, българския клон на словенската верига супермаркети Меркатор, за приблизително 3,200 кв.м. търговска площ, която И Ар Джи-3 ще изгради в рамките на „Имот Загора“ (магазин Меркатор). Дружеството очаква да започне получаването на приход от наем по този договор през второто тримесечие на 2009г. след получаване на разрешение за ползване на магазина. Като гаранция за изпълнението на задълженията си по договора за наем, наемателят предостави банкови и корпоративни гаранции. Съгласно договора за лизинг наемателят има опция да удължи срока на наема с 10 години.

След завършването на магазините АИКО и Меркатор, проектът по развитието на „Имот Загора“ (Проект Загора) ще бъде приключен, Дружеството очаква месечен приход от наеми приблизително 135 хиляди евро, или 1.6 милиона евро на година, по договорите за наем, описани по-горе.

Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти през 2008г.

„Имот Загора“

През юни 2008г Дружеството получи разрешение за строеж на двуетажен магазин с площ от приблизително 15,400 кв.м., отдаден предварително под наем на АИКО Мулти Консепт ЕООД и Моббо ЕООД при условията, описани по-горе (магазин АИКО). Общата сума на разходите съгласно бюджета на проекта е приблизително 14,500 хиляди лева. Основният изпълнител е АТ Инженеринг 2000 ООД, на когото се падат приблизително 83% от разходите, съгласно договор за строителство от 24 април 2008г. Към 31 декември 2008г. проектът е приблизително 75% завършен. Дружеството

очаква да завърши магазин АИКО в рамките на заложения бюджет до края на първото тримесечие на 2009г.

През октомври 2008г. Дружеството получи разрешение за строеж на едноетажен магазин с площ от приблизително 3,200 кв.м., отдадени предварително под наем на Меркатор-Б ЕООД при условията, описани по-горе (магазин Меркатор). Общата сума на разходите съгласно бюджета на проекта е приблизително 3,100 хиляди лева. Основният изпълнител е АТ Инженеринг 2000 ООД, на когото се падат приблизително 87% от разходите, съгласно договор за строителство от 13 ноември 2008г. Към 31 декември 2008г. проектът е приблизително 10% завършен. Дружеството очаква да завърши магазин Меркатор в рамките на заложения бюджет до средата на третото тримесечие на 2009г.

Към 31 декември 2008г. натрупаните разходи (балансовата стойност) на „Имот Загора“ възлизат на 15,472 хиляди лева, включващи стойността на земята в размер на 3,708 хиляди лева.

През ноември 2007г. И Ар Джи-3 и ПВН София ЕООД, стопанисващ магазина „направи си сам“ Баумакс на съседния на „Имот Загора“ парцел, сключиха договор, по силата, на който ПВН София ЕООД се задължи да построи паркинг върху част от „Имот Загора“ в замяна на последващо наемане на паркинга. През март 2008г. изграждането на паркинга беше приключено и паркингът, с площ от 875 кв.м., беше признат като инвестиционен имот от Дружеството, както е описано в Пояснения 4 и 6 към Финансовите отчети. Балансовата стойност на паркинга към 31 декември 2008г. е 205 хиляди лева. Сумата представлява цената на съответната земя и на извършените строителни дейности, нетно от натрупаната амортизация.

„Имот Бургас Ритейл“

През 2008 „Имот Бургас Ритейл“ беше разчистен от сгради и строителни отпадъци. Общия разход на това е 113 хиляди лева. Към 31 декември 2008г. балансовата стойност на имота е 7,174 хиляди лева.

4. Оперативни резултати

Дружеството приключи 2008г. със загуба от 1,573 хиляди лева. През годината Дружеството не е продало имот с изключение на правото на строеж в „Имот Загора“.

Същевременно Дружеството реализира разходи, най-съществените от които са разходите за лихви в размер на 1,009 хиляди лева, платени по заема, използван за финансиране придобиването на „Имот София Ринг“, и по заемите, използвани за финансиране изграждането на „Имот Загора“.

Дружеството реализира оперативни разходи в размер на 667 хиляди лева, 379 хиляди лева от които представляват възнаграждение към обслужващото дружество Сердика Кепитъл Адвайзърс (СКА) на базата на договор от 14 юли 2006г. От дължимото към СКА възнаграждение в размер на 383 хиляди лева 98 хиляди лева бяха изплатени през 2008г. Останалата част беше разсрочена и отразена като задължение в баланса на Дружеството към 31 декември 2008г.

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 2008г. се наблюдават определени промени в икономическите тенденции и рисковете, които биха могли да повлияят в голяма степен неблагоприятно на финансовото състояние на Дружеството и на резултатите от дейността му. Вследствие на глобалната финансова криза се наблюдава рязко свиване на кредитирането, което вероятно ще доведе до повишаване на лихвените проценти и понижаване на цените на недвижимите имоти и наемите, както и до намаляване на икономическата активност и потреблението като цяло. Това би могло да се отрази негативно върху финансовото състояние на наемателите и/или да доведе до спад на цените на определени класове недвижими имоти, в това число и на тези, притежавани от Дружеството.

6. Важни събития, настъпили след датата на Финансовите отчети

След 31 декември 2008г. договорът за наем с АИКО Мулти Концепт ЕООД беше променен, при което Моббо ЕООД, фирма свързана с АИКО Мулти Концепт ЕООД, стана наемател при условията на договора с АИКО на приблизително 20% от площта, отдадена под наем на АИКО.

На 11 февруари 2009г. Дружеството сключи договор с ИП Астра Инвестмънт АД за пласиране на емисия обезпечени облигации за И Ар Джи-3 в размер на минимум 6,000 хиляди евро до максимум 7,000 хиляди евро. Дружеството ще използва постъпленията от емисията за рефинансиране на кредита от Райфайзенбанк (България) ЕАД., използван за финансиране на покупката на „Имот София Ринг“.

7. Очаквано развитие и планове за 2009г.

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

8. Научноизследователска и развойна дейност

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

9. Използване на финансови инструменти

През 2008г. Дружеството не е използвало никакви финансови инструменти, за да се финансира, обезпечи срещу или да поеме риск. През 2009г. Дружеството планира да издаде обезпечени облигации в размер на минимум 6,000 хиляди евро до максимум 7,000 хиляди евро, за да рефинансира съществуващата кредитна линия.

10. Клонове

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

11. Обратнo 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 2008г. 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 2008г., емитираният и в обръщение акционерен капитал на Дружеството е в размер на 21,000 хиляди лева, разпределен в 2,100,000 броя акции с номинална стойност 10 лева всяка. Всички издадени и в обръщение акции са напълно изплатени. През 2008г. няма промени в броя на акциите в обръщение.

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

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

	Брой акции	Внесен капитал (хил. лева)
31 Декември 2007г.	2,100,000	21,000
31 Декември 2008г.	2,100,000	21,000

Предимства на акционерите за записване на нови акции

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

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

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

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

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

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

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

Към 31 Декември 2008г.

Акционер	Брой акции	% от капитала
Българо-Американски Инвестиционен Фонд (БАИФ)	980,000	46.67
Бългериън Америкън Пропърти Мениджмънт (100% притежавана от БАИФ)	140,700	6.70
Франк Луис Бауър	140,509	6.69
Майкъл Дейвид Хънсбъргър	121,000	5.76

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

Директорите на Дружеството не са получили възнаграждение от И АР Джи – 3 за 2008г. под каквато и да е форма включително заплати, бонуси, акции, опции, пенсионни и други вноски.

6. Служители и директори като акционери

Директорите на Дружеството притежават акции, представляващи 0.42% от капитала към 31 Декември 2008г. 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 упълномочи 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 2008г.

Директор	Притежавани акции към 31 Декември 2007г.	Нетни покупки (продажби) на акции на Дружеството	Притежавани акции към 31 Декември 2008г.
Даниела Ханджиева	1,226	0	1,226
Анна Бонева	7,500	0	7,500
Йордан Чомпалов	0	0	0

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

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

7.1. Йордан Чомпалов

7.1.1. Не участва в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник

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

- „Димитров, Чомпалов и Тодорова“ ООД

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

7.2. Анна Бонева

7.2.1. Не участва в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник

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

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

7.3. Даниела Ханджиева

7.3.1. Не участва в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник

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

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

- Капитал Директ -1 АДСИЦ

8. Конфликти на интереси

През 2008г. 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 събранията 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 преизбрани неограничено, както и да бъдат освобождавани по всяко време от Общото събрание на акционерите. Член на Съвета на директорите може да подаде оставка и да изиска да бъде заличен от Търговския регистър като член на Съвета, като даде писмено предизвестие, адресирано до Дружеството.

Изменения и допълнения на Устава

Уставът на Дружеството предвижда решението за извършване на изменения и допълнения в Устава да бъде одобрено от 3/4 от акционерите с право на глас, присъстващи на Общото събрание на акционерите. КФН има право да издава възбрани или инструкции и заповеди, в случай че някое от решенията на Общото събрание на акционерите, или на Съвета на директорите на Дружеството

е обявено за незаконно. КФН може да издаде такава заповед, ако решението на Съвета на Директорите е вредно за интересите на акционерите или на други инвеститори.

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

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

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

Основните правомощия на Съвета на директорите са следните:

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

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

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

13. Съществени договори на Дружеството, които 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 2008г. приходите от лихвите по банкови депозити възлизат на 45% от приходите на Дружеството.

През 2008г. плащанията към Райфайзенбанк (България) за лихви и разходи свързани със заеми представляват 60% от общата сума на разходите. Райфайзенбанк (България) не е свързано с Дружеството лице.

През 2008г. 40% от общата сума на разходите представляват оперативни разходи, от които 379 хиляди лева или 23% от общата сума на разходите представляват възнаграждение към СКА. СКА е свързано с Дружеството лице и получава възнаграждението си на база на договор, одобрен от Учредителното събрание на акционерите, проведено на 23 Юни 2006г.

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

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

Дружеството сключи важни и съществени сделки през 2008г., свързани с изграждането, финансирането и отдаването под наем на „Имот Загора“, описани по-горе. Тези сделки са оповестени в Пояснение 3, 4, 6 и 10 към Финансовите отчети.

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

Информацията е оповестена в Пояснение 14 към Финансовите отчети.

5. Необичайни събития със значително влияние върху дейността

През 2008г. няма необичайни събития, които да имат съществено влияние върху дейността на Дружеството и финансовите му резултати и показатели.

6. Задбалансови активи и пасиви

Всички задбалансови активи и пасиви са оповестени в Пояснения 3, 4, 9 и 10 към Финансовите отчети.

7. Дялови участия и инвестиции

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

8. Получени кредити, издадени гаранции или други поети задължения

И Ар Джи – 3 има три кредита – информацията, за които е представена в Пояснение 10 към Финансовите отчети.

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

9. Кредити, отпуснати от Дружеството

По закон И Ар Джи – 3 не може да предоставя кредити на трети лица и през 2008г. Дружеството не е сключвало такива сделки.

10. Използване на средства от извършена нова емисия ценни книжа

През 2008г. Дружеството не е извършило нова емисия на 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. Заплахи и мерки.

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

13. Инвестиционни намерения и тяхното финансиране

Информацията се съдържа в раздел *Очаквано развитие и планове за 2009г.*

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

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

15. Вътрешен контрол и управление на риска

И Ар Джи – 3 няма обособено звено за осъществяване на вътрешен контрол. Тази функция се изпълнява от Съвета на директорите. Дружеството има набор от вътрешни политики и правила за

управление на риска – в това число счетоводната му политика, представена в Поясненията към Финансовите отчети.

16. Промени в Съвета на директорите

Не са правени промени в Съвета на директорите и неговите членове през 2008г.

17. Възнаграждение на членовете на Съвета на директорите

Членовете на Съвета на директорите не са получили възнаграждение под каквато и да е форма от И Ар Джи – 3 през 2008г. По-подробна информация се съдържа в раздел Корпоративно управление.

18. Акции, притежавани от членовете на Съвета на директорите

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

19. Възможна промяна в контрола на Дружеството

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

20. Съдебни, административни и арбитражни производства

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

21. Директор за връзки с инвеститорите

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

Тел.: +359 2 9658 379
Факс: +359 2 9445 010
e-mail: ergcapital3@baefinvest.com

ПРОМЕНИ В ЦЕНАТА НА АКЦИИТЕ

През 2008г. 57,726 акции на Дружеството на обща стойност 1,324 хиляди лева бяха търгувани на Българската фондова борса в 73 сесии при цени вариращи между 10 лв. и 32.31 лв. за 1 акция. Последната сделка на борсата бе сключена на 23 Декември 2008г. за 15 акции на цена от 11.80 за акция.



.....
Анна Цанкова-Бонева
Изпълнителен директор