


**Предложение на Съвета на директорите на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3” АДСИЦ за решение по т. 1 от дневния ред на редовното Общо събрание на акционерите, насрочено за 18 май 2012г.**

**По т.1 от дневния ред:**

**Годишен доклад на Съвета на Директорите за дейността на дружеството през 2011г.**

*Предложение за решение:* „ОСА приема Годишния доклад на Съвета на Директорите за дейността на дружеството през 2011г.“

**Приложени материали:** 1. Годишен доклад на Съвета на Директорите за дейността на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3” АДСИЦ за 2011г.

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a vertical line, positioned in the right-center of the page.

**И АР ДЖИ КАПИТАЛ - З АДСИЦ**

**ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ,  
ИЗГОТВЕНИ В СЪОТВЕТСТВИЕ С  
МЕЖДУНАРОДНИТЕ СТАНДАРТИ  
ЗА ФИНАНСОВО ОТЧИТАНЕ  
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2011г.**

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

**ГОДИШЕН  
ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА**

**ЗА 2011**

# ГОДИШЕН ДОКЛАД НА РЪКОВОДСТВОТО ЗА ДЕЙНОСТТА НА АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 3 ЗА 2011г.

23 Февруари 2012г.

“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, 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.

Редовното годишно общо събрание на акционерите („ОСА”) се проведе на 12 май 2011г. Освен разглеждането на обичайните точки от дневния ред, ОСА потвърди решението на Съвета на директорите („СД”) на Дружеството за продажбата на „Имот Загора” при цена в размер на 11,000 хиляди евро (без ДДС), за която то бе сключило предварителен договор през Септември 2010г.

През Юли 2011г. по искане на купувача предварителния договор беше прекратен, като се подписа съответен анекс към него.

На 26 Септември 2011г. се проведе извънредно общо събрание на акционерите („ИОСА”), на което акционерите гласуваха:

- (1) капиталът на Дружеството да бъде намален от 21,000 хиляди лева на 2,100 хиляди лева чрез намаляване на номиналната стойност на акциите от 10 лева на 1 лев и
- (2) при условие че капиталът на Дружеството бъде намален, в последствие да бъде увеличен от 2,100 хиляди лева на 6,300 хиляди лева чрез издаване на 4,200,000 нови акции с номинална стойност 1 лев и емисионна стойност от 3.35 лева на акция.

Горепосочените точки (1) и (2) от дневния ред бяха предложени от СД на Дружеството. Целта на увеличението на капитала, описано в точка (2), бе Дружеството да събере допълнителни средства за погасяване на падажирания на 12 Март 2012г. облигационен заем в размер на 6,514 хиляди евро. Предхождащото намаление на капитала бе необходимо, за да се намали номиналната стойност на акциите, емитирани от Дружеството. Това от своя страна бе необходимо, за да може да се извърши планираното последващо увеличение на капитала. Според Търговския закон, дружествата не могат да емитират нови акции на стойност под номиналната. Така за да можеше да се проведе успешно увеличение на капитала, емисионната стойност на новите акции трябваше да е близо или малко под пазарната цена на вече съществуващите акции, като последната бе значително под номиналната стойност от 10 лева.

След края на отчетния период, на 23 Януари 2012г. се състоя още едно ИОСА, на което акционерите гласуваха за:

- (1) удължаване на срока на съществуване на Дружеството до 31 Декември 2020г.;
- (2) отмяна на решението за увеличаване на капитала, гласувано на ИОСА на 26 Септември 2011г., описано подробно по-горе,и
- (3) Дружеството да емитира нов 3-годишен обезпечен облигационен заем, с купон, дължим на падежа, с който да погаси падажирания на 12 Март 2012г. облигационен заем.

Горепосочените точки от дневния ред бяха предложени от СД, след като проучване на пазара показва, че няма достатъчно интерес към първоначално планираната емисия за увеличаване на капитала чрез издаване на нови акции. За сметка на това проучването показва, че има интерес към тригодишен обезпечен облигационен заем, с купон дължим на падежа, с който Дружеството да погаси падажирания на 12 Март 2012г. облигационен заем.

Следващото изложение съдържа някои коментари относно важни аспекти от дейността на Дружеството през 2011г.:

### **1. Ликвидност**

Към 31 декември 2011г. Дружеството разполага с пари и парични еквиваленти на стойност 287 хиляди лева и други текущи активи в размер на 52 хиляди лева. Текущите пасиви са в размер на 13,852 хиляди лева, от които 351 хиляди евро е текуща част на банков заем, използван за финансиране изграждането на „Имот Загора“.

През 2011г. И Ар Джи - 3 направи 4 лихвени плащания, съгласно условията на 3-годишната облигационна емисия, с фиксирана лихва, в размер на 6,514 хиляди евро издадена от Дружеството. Също така, Дружеството редовно обслужваше банковия кредит, използван за развитието на „Имот Загора“ и всичките си други задължения.

Наличните парични средства и постъпленията от планирания 3-годишен обезпечен облигационен заем, с купон дължим на падежа, споменат по-горе, ще са достатъчни за обезпечаване ликвидността на Дружеството на този етап.

### **2. Капиталови ресурси**

Към 31 декември 2011г. Дружеството разполага със собствен капитал в размер на 25,327 хиляди лева. Капиталът е изцяло внесен и въпреки натрупаните загуби през 2011г., 2010г., 2009г. и 2008г., е достатъчен за финансиране на дейността на Дружеството. След проведеното на 23 Януари 2012г. ИОСА, 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 с премия. 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 2011г. на база площ на земята: 10.41%**

#### **Придобивания или продажби на недвижими имоти**

Към 31 декември 2011г. Дружеството притежава пет недвижими имота – „Имот Явор“, „Имот Загора“, „Имот Герена“, „Имот София Ринг“ и „Имот Бургас Ритейл“.

„Имот Явор“ представлява земя с площ 14,483 кв.м. (в кадастъра измерената площ е 14,724 кв.м.) и сгради, намиращи се в гр. Варна, с административен адрес: ул. Орех 2. Имотът е с лице на бул.

Сливница, който е основна пътна артерия на гр. Варна. Земята представлява УПИ I-65, от кв. 14 на 26-ти микрорайон по плана на град Варна и има идентификационен номер в кадастъра 10135.3513.216. През 2009г. част от сградите бяха разрушени. Към 31 декември 2011г. сградите са с обща разгъната застроена площ от 14,916 кв.м. (съгласно имотния кадастър), най-голямата от които е от 1989г. и е с разгъната 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 разгъната застроена площ до 51,534 кв.м. съгласно влезлия в сила ПУП.

„Имот Загора“ към 31 декември 2011г. представлява земя с площ от 22,817 кв.м. (22,768 кв.м. съгласно имотния кадастър) и напълно завършен търговски комплекс с обща разгъната застроена площ от 18,530.3 кв.м. (съгласно имотния кадастър), отдаден под наем на компаниите АИКО Мулти Концепт ЕООД, свързаната с АИКО Мулти Концепт ЕООД Моббо ЕООД и Меркатор – Б ЕООД. Първите две са вериги за търговия с мебели, ползващи под наем 15,370.3 кв.м., а третата е търговска верига за бързооборотни стоки, български клон на словенската верига супермаркети „Меркатор“, ползваща под наем 3,160 кв.м.

„Имот Герена“ представлява земя с площ 25,208 кв.м. (25,036.9 кв.м., съгласно скица), 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 три урегулирани парцела. Разчистен е от сгради и строителни отпадъци. Процесът на оптимизация на границите чрез урегулиране беше финализиран през 2010г. След приключването на процедурата по промяна на регулационния и застроителния план коефициентът за интензивност на застрояване на този парцел е 1.5, което позволява изграждане на сгради с обща разгъната застроена площ до 37,555.35 кв.м.

„Имот София Ринг“ представлява земя с площ 131,284 кв.м., намираща се от вътрешната страна на Околовръстен 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 разгъната застроена площ до 196,926 кв.м. За имотите са издадени две разрешения за строителство (на основата на идейни чертежи) върху по-малка от разрешената площ за строителство.

„Имот Бургас Ритейл“ представлява земя с площ 24,966 кв.м. (в имотния кадастър измерената площ е 24,959 кв.м.), намираща се в близост до бул. „Тодор Александров“, който е една от основните пътни артерии в гр. Бургас. Парцелът се състои от два урегулирани имота: LI – 265 и L-636, които през 2009г. бяха обединени в един УПИ L – 265,636 и има идентификационен номер в кадастъра 07079.659.505. Имотът е разчистен от сгради и строителни отпадъци. Според действащия план за регулация и застрояване имотът попада в зона З/Смф1, което според съществуващите нормативи позволява коефициент за интензивност на застрояване до 2.5 и съответно изграждане на сгради с обща разгъната застроена площ до 62,397.5 кв.м.

#### **Придобивания и продажби на недвижими имоти през 2011г.**

През 2011г. Дружеството не е нито придобивало нови имоти, нито е продавало свои имоти.

#### **Договори за наем, сключени през 2011г.**

През 2011г. Дружеството не е сключвало нови договори за наем.

#### **Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти през 2011г.**

През 2011г. И Ар Джи - 3 не е извършвало съществени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти, които притежава.

#### **4. Оперативни резултати**

Дружеството приключи 2011г. с годишна загуба от 934 хиляди лева. През годината поради влошаващите се пазарни условия Дружеството не е продало имот.

Дружеството генерира приходи от наем в размер на 2,170 хиляди лева, като те са единствено от „Имот Загора“. След приспадане на преките разходи за инвестиционни имоти, генериращи приходи от наем и амортизация, нетните приходи от наем възлизат на 1,296 хиляди лева.

Същевременно Дружеството реализира разходи, най-съществените от които са разходите за лихви в размер на 1,967 хиляди лева, платени основно за лихвите по облигационната емисия, използвана за рефинансиране на кредитната линия за придобиване на „Имот София Ринг“, и по заема, използван за финансиране изграждането на „Имот Загора“.

Дружеството реализира оперативни разходи в размер на 294 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 2011г. секторът на недвижимите имоти в България продължи значителното си влошаване, като се очаква тази тенденция да продължи поне до първата половина на 2012г. 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**

След края на отчетния период, през Януари 2012г. Дружеството се съгласи да не увеличава минималния наем на някои от наемателите на „Имот Загора“, както беше планирано в съответния договор за оперативен лизинг. В резултат на това, ръководството очаква, че имотът ще реализира приблизително същите приходи от наем през идните години, като тези през 2011г. Дружеството си запази опцията да получава допълнителни приходи от наем от имота, в случай че годишният нетен оборот на съответните наематели надхвърли определена стойност.

На 9 Февруари 2012 г. в Търговския регистър беше вписано извършеното намаляване на капитала заедно със съответната промяна на Устава на Дружеството в съответствие с решението на ИОСА от 26 Септември 2011 г., описано по-горе. Основният капитал на Дружеството бе намален от 21,000 хиляди лева на 2,100 хиляди лева чрез намаляване на номиналната стойност на една акция от 10 лева на 1 лев. Броят издадени акции е непроменен и възлиза на 2,100,000.

На 21 февруари 2012 г. И Ар Джи Капитал-3 АДСИЦ издаде втора по ред емисия обезпечени корпоративни облигации при условията на първично частно предлагане. Емисията е с фиксиран лихвен процент (10.5%) на обща стойност 6.8 милиона евро със срок за погасяване 36 месеца. Лихвата и главницата са дължими еднократно на падежа. В случай, че Дружеството реши да погаси предсрочно част или цялата главница, Дружеството следва да изплати начислените лихви върху погасената част от главницата. Дружеството ще използва постъпленията от емисията за погасяване на облигационния заем с падеж 12 Март 2012г. и за текущи нужди. Допълнителна информация за емисията се съдържа в Пояснение 9 към Финансовите отчети.

Информацията за решенията на ИОСА, проведено на 23 Януари 2012г., се съдържа в раздел **ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА** по-горе.

#### **7. Очаквано развитие и планове за 2012г.**

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 за недвижими имоти и не се занимава с научноизследователска и развойна дейност.

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

През 2009г. Дружеството издаде обезпечена облигационна емисия в размер на 6,514 хиляди евро, за да рефинансира съществуващата кредитна линия. Дружеството планира да погаси този падажирещ облигационен заем, с новоиздадената 3-годишна обезпечена облигационна емисия в размер на 6.8 милиона евро, с купон, дължим на падежа, описана подробно в т.6 Важни събития, настъпили след датата на Финансовите отчети 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 2011г. 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 2011г., 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 2011г. 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 2010г.	2,100,000	21,000
31 Декември 2011г.	2,100,000	21,000

На 9 Февруари 2012 г. в Търговския регистър беше вписано извършеното намаляване на капитала в съответствие с решението на ИОСА от 26 Септември 2011 г., описано по-горе. Основният капитал на Дружеството бе намален от 21,000 хиляди лева на 2,100 хиляди лева чрез намаляване на номиналната стойност на една акция от 10 лева на 1 лев. Броят издадени акции е непроменен и възлиза на 2,100,000.

### 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 2011г.

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

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

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

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

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

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

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

През 2011г. 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 6.70% от капитала към 31 Декември 2011г. 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 2011г.

Директор	Притежавани акции към 31 декември 2010г.	Нетни покупки (продажби) на акции на Дружеството	Притежавани акции към 31 декември 2011г.
БАПМ ЕООД	140,700	-	140,700
Средец Ентърпрайс ЕООД	-	-	-
Анна Бонева, представител на БАПМ ЕООД по чл. 234, ал. 1 от ТЗ	7,500	-	7,500
Даниела Ханджиева, представител на Средец Ентърпрайс ЕООД по чл. 234, ал. 1 от ТЗ	1,226	-	1,226
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

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

- „Имоти Директ“ АДСИЦ

##### 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 2011г. 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  $\frac{1}{2}$  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  $\frac{1}{2}$  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 2011г. приходите от наем възлизат на 98.6% от приходите на Дружеството.

През 2011г. плащанията към Райфайзенбанк (България) за лихви и разходи, свързани със заема представляват 19% от общата сума на разходите, в това число преките разходи за инвестиционни имоти, генериращи приходи от наем и амортизация. Райфайзенбанк (България) не е свързано с Дружеството лице. Лихвите по облигационната емисия, издадена през март 2009г. и впоследствие регистрирана за търговия на БФБ – София, и разходите, свързани с облигационната емисия, представляват 43% от общата сума на разходите, в това число преките разходи за инвестиционни имоти, генериращи приходи от наем и амортизация.

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, към контрагент, различен от Райфайзенбанк (България).

## **3. Големи сделки или сделки от съществено значение за дейността през 2011г.**

Дружеството не е сключило големи или съществени за дейността си сделки през 2011г.

## **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 2011г.

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

През 2011г. няма необичайни събития, които да имат съществено влияние върху дейността на Дружеството и финансовите му резултати и показатели.

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

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

## **7. Дялови участия и инвестиции**

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

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

Към 31 декември 2011г. И Ар Джи – 3 има един кредит (срочен заем) - информацията, за който е представена в Пояснение 8 към Финансовите отчети, и регистрирана облигационна емисия - информацията, за която е представена в този доклад и в Пояснение 9 към Финансовите отчети. Към датата на този документ Дружеството има издадена и втора емисия обезпечени корпоративни облигации, подробно описана в т.6 Важни събития, настъпили след датата на финансовите отчети по-горе 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 2011г. Дружеството не е сключвало такива сделки.



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

През 2009г. Дружеството издаде 3-годишна обезпечена облигационна емисия с фиксирана лихва на стойност 6,514 хиляди евро, която беше регистрирана за търговия на БФБ – София. Постъпленията бяха използвани за рефинансиране на банков заем, предназначен за закупуването на „Имот София Ринг“ (5,000 хиляди евро), и за покриване на текущи нужди на Дружеството. Дружеството планира да погаси падажирания облигационен заем, с новоиздадената 3-годишна обезпечена облигационна емисия, с купон дължим на падежа, в размер на 6.8 милиона евро подробно описана в т.6 Важни събития, настъпили след датата на финансовите отчети по-горе и в Пояснение 9 към Финансовите отчети.

#### **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 *Ликвидност* и *Капиталови ресурси* по-горе.

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

Информацията се съдържа в раздел *Очаквано развитие и планове за 2012г.* 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 2011г. няма настъпили промени в Съвета на директорите.

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

Членовете на Съвета на директорите са получили брутно възнаграждение от И Ар Джи – 3 за 2011г. 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 капитала 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  
Ул. „Шипка“ № 3  
София, 1504

Тел.: +359 2 948 92 11  
Факс: +359 2 946 01 18  
e-mail: [ergcapital3@baefinvest.com](mailto:ergcapital3@baefinvest.com)

## ПРОМЕНИ В ЦЕНАТА НА АКЦИИТЕ

Според Investor.bg на БФБ-София АД през периода Февруари 2011г. – Януари 2012г. са изтъргувани 4,655 акции на Дружеството, на обща стойност от 19.8 хиляди лева, при цени вариращи между 3.00 лв. и 5.99 лв. за 1 акция. През периода акциите на Дружеството са поевтинели с приблизително 16.8%. Последната сделка на БФБ-София АД за 2011г. бе сключена на 30 Декември 2011г. за 20 акции на цена от 4.30 лв. за 1 акция.



Анна Цанкова-Бонева  
Предствител на-изпълнителния директор БАГМ ЕООД



**ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР  
И  
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ  
31 ДЕКЕМВРИ 2011**



## ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

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

#### Доклад върху финансовия отчет

Ние извършихме одит на приложения финансов отчет на И АР ДЖИ Капитал 3 – АДСИЦ (“Дружеството”), включващ отчет за финансовото състояние към 31 декември 2011 и отчет за всеобхватния доход, отчет за промените в собствения капитал и отчет за паричните потоци за годината, приключваща на тази дата, както и обобщеното оповестяване на съществените счетоводни политики и другата пояснителна информация.

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

Отговорността за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз, както и за система за вътрешен контрол, която ръководството счита за необходима за изготвянето на финансов отчет, който да не съдържа съществени отклонения, независимо дали те се дължат на измама или на грешка, се носи от ръководството.

#### *Отговорност на одитора*

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

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

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

#### *Мнение*

По наше мнение, финансовият отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2011, както и неговите финансови резултати от дейността и паричните потоци за годината, приключваща на тази дата, в съответствие с МСФО, приети от Европейския съюз.

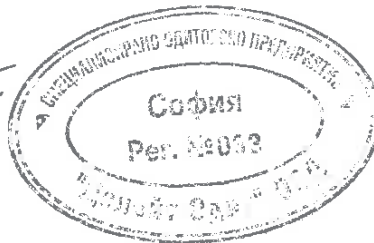
#### *Обръщане на внимание*

Обръщаме внимание на бележка 5 към приложения финансов отчет, в която въз основа на изискваната годишна оценка е оповестена справедливата стойност на инвестициите в недвижими имоти. Поради присъщата несигурност на оценката, особено в сегашните пазарни условия, където пазарът на недвижими имоти се е влошил значително и броят на сделките е ограничен, е възможно оповестената справедлива стойност да се различава значително от стойностите, които биха били използвани при наличието на активен пазар на имоти, като различията е възможно да бъдат съществени. Нашето мнение не е модифицирано във връзка с този въпрос.

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

Съгласно изискванията на Закона за счетоводството, чл. 38, алинея 4, ние прегледахме приложения Годишен доклад за дейността на Дружеството. Годишният доклад за дейността на Дружеството, издаден от ръководството на Дружеството, не е част от финансовия отчет. Историческата финансова информация, представена в Годишния доклад за дейността на Дружеството, издаден от ръководството, съответства в съществените си аспекти на финансовата информация, която се съдържа в годишния финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2011, изготвен на база МСФО, приети от Европейския съюз. Отговорността за изготвянето на Годишния доклад за дейността на Дружеството от 23 февруари 2012 се носи от ръководството на Дружеството.

Deloitte Audit  
Делойт Одит ООД



*Силвия*

Силвия Пенева  
Управител  
Регистриран одитор

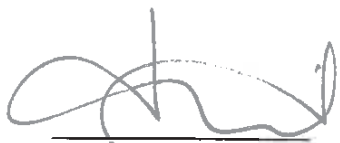
23 февруари 2012  
София

И АР ДЖИ Капитал – З АДСИЦ  
 ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД  
 ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2011г.

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

	Пояснения	2011	2010
<b>Приходи</b>			
Приходи от наем	3	2,170	2,110
Преки разходи за инвестиционни имоти, генериращи приходи от наем и амортизация		(874)	(871)
		1,296	1,239
Приходи от лихви		31	126
<b>Нетни приходи</b>		<b>1,327</b>	<b>1,365</b>
<b>Разходи</b>			
Оперативни разходи	4	(294)	(561)
Разходи за лихви	8	(1,967)	(1,881)
<b>Общо разходи</b>		<b>(2,261)</b>	<b>(2,442)</b>
<b>Загуба за годината</b>		<b>(934)</b>	<b>(1,077)</b>
<b>Загуба на акция - основни и с намалена стойност</b>	11	<b>(0.44)</b>	<b>(0.51)</b>

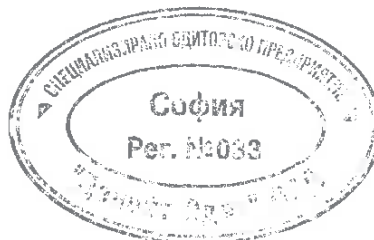
Тези финансови отчети са одобрени от Съвета на директорите на 23 Февруари 2012г.




Анна Бонева  
 Представяващ Изпълнителния Директор  
 БАПМ ЕООД



Емилия Карадочева  
 Главен Финансов Директор



Одитор:  
  
 23.02.2012

И АР ДЖИ Капитал – З АДСИЦ  
 ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ  
 КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2011г.

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

	<u>Пояснения</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
<b>АКТИВИ</b>			
Парични средства и парични еквиваленти		287	1,214
Други активи	6	274	329
Инвестиционни имоти (нетно)	5	<u>54,335</u>	<u>55,033</u>
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>		<b><u>54,896</u></b>	<b><u>56,576</u></b>
<b>ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>			
<b>ПАСИВИ</b>			
Други пасиви	7	444	568
Дългови ценни книжа	9	12,727	12,669
Банкови заеми	8	<u>16,398</u>	<u>17,078</u>
<b>Общо пасиви</b>		<b><u>29,569</u></b>	<b><u>30,315</u></b>
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>			
Основен капитал	10	21,000	21,000
Премии по емисии		8,941	8,941
Фонд "Резервен"		37	37
Финансов резултат		<u>(4,651)</u>	<u>(3,717)</u>
<b>Общо собствен капитал</b>		<b><u>25,327</u></b>	<b><u>26,261</u></b>
<b>ОБЩО ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>		<b><u>54,896</u></b>	<b><u>56,576</u></b>

Тези финансови отчети са одобрени от Съвета на директорите на 23 Февруари 2012г.

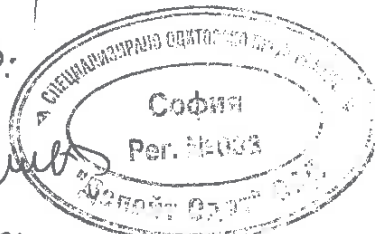


Анна Бонева  
 Представяващ Изпълнителния Директор  
 БАПМ ЕООД



Емилия Карадочева  
 Главен Финансов Директор

Одитор:

23.02.2012

И АР ДЖИ Капитал – З АДСИЦ  
 ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ  
 ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2011г.

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

	Основен капитал	Премии по емисии	Фонд "Резервен"	Финансов резултат	Сума
31 Декември 2009г.	21,000	8,941	37	(2,640)	27,338
Загуба за годината	-	-	-	(1,077)	(1,077)
31 Декември 2010г.	21,000	8,941	37	(3,717)	26,261
Загуба за годината	-	-	-	(934)	(934)
31 Декември 2011г.	<u>21,000</u>	<u>8,941</u>	<u>37</u>	<u>(4,651)</u>	<u>25,327</u>

Тези финансови отчети са одобрени от Съвета на директорите на 23 Февруари 2012г.



Анна Бонева  
 Представяващ Изпълнителния Директор  
 БАПМ ЕООД



Емилия Карадочева  
 Главен Финансов Директор

Одитор:  
 Сбел



23.02.2012

И АР ДЖИ Капитал – 3 АДСИЦ  
 ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИЯ ПОТОК  
 ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2011г.

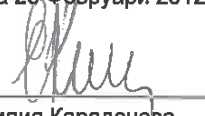
В хиляди лева, освен сумите на акция или ако не е указано друго

	<u>Пояснения</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
<b>ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ</b>			
<b>Загуба за годината</b>		<b>(934)</b>	<b>(1,077)</b>
<b>Корекции с цел приравняване на загубата за годината към нетния паричен поток от оперативна дейност:</b>			
Намаление на други активи		55	170
Инвестиции в инвестиционни имоти	5	(2)	(435)
Амортизация	5	700	700
Намаление на други пасиви		<u>(124)</u>	<u>(21)</u>
<b>Нетен паричен поток от оперативна дейност</b>		<b><u>(305)</u></b>	<b><u>(663)</u></b>
<b>ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ</b>			
Амортизация на разсрочени разходи по дългови ценни книжа	9	58	28
Амортизация на разсрочени разходи по банкови заеми	8	30	29
Плащания по банкови заеми	8	<u>(710)</u>	<u>(710)</u>
<b>Нетен паричен поток от финансова дейност</b>		<b><u>(622)</u></b>	<b><u>(653)</u></b>
<b>НЕТНО НАМАЛЕНИЕ НА ПАРИЧНИТЕ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИТЕ ЕКВИВАЛЕНТИ</b>		<b>(927)</b>	<b>(1,316)</b>
<b>Парични средства и парични еквиваленти в началото на годината</b>		<b><u>1,214</u></b>	<b><u>2,530</u></b>
<b>Парични средства и парични еквиваленти в края на годината</b>		<b><u>287</u></b>	<b><u>1,214</u></b>
<b>Допълнителна информация за паричните потоци:</b>			
Платена лихва		<u>1,879</u>	<u>1,822</u>

Тези финансови отчети са одобрени от Съвета на директорите на 23 Февруари 2012г.

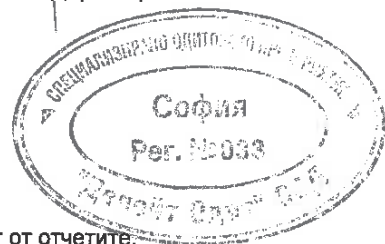


Анна Бонева  
 Представяващ Изпълнителния Директор  
 БАПМ ЕООД



Емилия Карадочева  
 Главен Финансов Директор

Одитор:  

23.02.2012

И АР ДЖИ Капитал – З АДСИЦ  
ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ  
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2011г.

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

## **1 Организация и дейност**

И АР ДЖИ Капитал - З АДСИЦ ("Дружеството" или "И АР ДЖИ") е регистрирано на 13 Юли 2006г. като българско акционерно дружество със специална инвестиционна цел, което инвестира набраните парични средства в недвижими имоти. Основният акционер на Дружеството е Българо-Американски Инвестиционен Фонд ("БАИФ"), който по настоящем е собственик на 46.7% от капитала и допълнително 6.7% чрез дружество, притежавано изцяло от БАИФ. Съгласно Устава на Дружеството, И АР ДЖИ има определен срок на съществуване до 31 Декември 2014г. През Януари 2012г. на извънредно Общо Събрание на Акционерите срокът на съществуване на Дружеството бе удължен до 31 Декември 2020г.

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

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

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

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

### **База за изготвяне**

Дружеството изготвя и представя финансовите си отчети на база на Международните стандарти за финансово отчитане ("МСФО"), издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти ("СМСС") и разясненията за тяхното прилагане, издадени от Комитета за разяснение на МСФО ("КРМСФО"), приети от Европейския съюз ("ЕС") и приложими в Република България. МСФО, приети от ЕС, не се различават от МСФО, издадени от СМСС, и са в сила за отчетни периоди, приключващи на 31 Декември 2011г. с изключение на МСФО 9 Финансови инструменти, който използва един метод за определяне дали финансовият актив е оценен по амортизирана или по справедлива стойност, замествайки множеството различни правила в МСС 39, който не е приет от ЕС. Ръководството счита, че ако МСФО 9 Финансови инструменти бъде одобрен от ЕС, това не би оказало съществено влияние върху настоящите финансови отчети.

През 2011г. Дружеството прие всички нови и преработени МСФО от СМСС, одобрени от ЕС, които са в сила за 2011г. и които имат отношение към дейността на Дружеството. Прилагането на тези изменения и разяснения не доведе до промени в счетоводната политика на Дружеството.

Определени МСФО, изменения на МСФО и разяснения са приети от СМСС и КРМСФО към датата на финансовите отчети, но са в сила за годишни финансови периоди, започващи на или след 1 Януари 2012г. Дружеството не избра по-ранното прилагане на тези МСФО и изменения на МСФО.

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



И АР ДЖИ Капитал – 3 АДСИЦ  
ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ  
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2011г.

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

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

В отчета за финансовото състояние активите и пасивите са представени в намаляващ ред на тяхната ликвидност, но не са класифицирани на текущи и нетекущи. Тези финансови отчети са изготвени за общо предназначение и представят информация относно финансовото състояние, резултатите от дейността и паричните потоци на Дружеството за годината приключваща на 31 Декември 2011г.

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

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

#### **Чуждестранна валута**

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

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

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

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

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

#### **Инвестиционни имоти**

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

И АР ДЖИ Капитал – З АДСИЦ  
ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ  
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2011г.

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

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

#### **Банкови заеми**

Банковите заеми се признават първоначално по справедлива стойност, намалена с разходите по сделката. Впоследствие банковите заеми се оценяват по амортизирана стойност като всяка разлика между нетните парични потоци и остатъчната стойност се признава в отчета за всеобхватния доход по метода на ефективния лихвен процент за срока на пасива.

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

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

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

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

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

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

### **3 Приходи от наем**

Имот Загора се състои от две търговски сгради, които са изцяло отдадени на лизинг. По-голямата от двете сгради е отдадена на лизинг на две свързани лица, АИКО Мулти Концепт ЕООД („АИКО“) и Моббо ЕООД („Моббо“), с един договор за оперативен лизинг, който не може да бъде прекратен и изтича през Март 2019г. Договорът за лизинг е гарантиран от АИКО и Моббо с банкови гаранции за определен брой месечни наема и поръчителство от собственика на АИКО и Моббо. През Февруари 2010г., съгласно изменение на договора, е променен методът на определяне на наема чрез намаляване на размера на фиксирания наем и добавяне на условие, предвиждащо допълнителен наем, в случай че годишният нетен оборот на АИКО и Моббо надхвърли определена стойност. Промяната на наема намалява общия договорен фиксиран наем за периода на договора с

И АР ДЖИ Капитал – 3 АДСИЦ  
ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ  
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2011г.

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

приблизително 3,500 лева. След 31 Декември 2011г. договорът за лизинг е отново изменен, като промяната на наема допълнително намалява общия договорен фиксиран наем, но запазва условието за допълнителен наем, в случай че годишния оборот на наемателите надхвърли определена стойност. Тези промени отразяват ефекта от икономическата криза, но същевременно предоставят и потенциална възможност, когато икономиката се върне към растеж.

Втората сграда е отдадена на лизинг на Меркатор - Б ЕООД с договор за оперативен лизинг, който не може да бъде прекратен и изтича през Юли 2024г. Договорът за лизинг е гарантиран с банкова гаранция за определен брой месечни наема и поръчителство от Poslovni sistem Mercator d.d., Slovenia, дружество-майка за Меркатор – Б ЕООД.

През Септември 2010г. Дружеството подписа предварителен договор с компания за недвижими имоти за продажба на имот Загора. Финализирането на сделката зависеше от провеждания от купувача финансово-правен анализ и възможността му да осигури финансиране, както и от изпълнението на условия, заложи в договора, от страна на купувача и продавача. През Юли 2011г. купувачът прекрати предварителния договор.

#### 4 Оперативни разходи

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Професионални услуги	259	525
Възнаграждения на членовете на Съвета на директорите	17	18
Общи и административни разходи	<u>18</u>	<u>18</u>
Общо	<u><u>294</u></u>	<u><u>561</u></u>

#### 5 Инвестиционни имоти

Към 31 Декември 2011г. и 2010г., Дружеството притежава пет имота:

- „Имот Явор“ - към 31 Декември 2011г. представлява земя с площ 14,483 кв.м. и сгради, намиращ се в гр. Варна, ул. „Орех“ № 2. Имотът беше заложен в полза на Българо-Американска Кредитна Банка АД („БАКБ“) по договор за заем. След 31 Декември 2011г. залогът е заличен (Пояснение 8).

- „Имот Загора“ - към 31 Декември 2011г. представлява земя с площ 22,817 кв.м. с две търговски сгради, намиращ се в гр. Стара Загора, бул. „Св. Патриарх Евтимий“ № 50. Сградите са изцяло отдадени на лизинг, както е изложено в Пояснение 3. Имотът е заложен в полза на Райфайзенбанк България по договор за заем (Пояснение 8).

- „Имот Герена“ – към 31 Декември 2011г. представлява земя с площ 25,208 кв.м., намиращ се в гр. София, на пресечката на бул. „Владимир Вазов“ и ул. „Витиня“.

- „Имот София Ринг“ – към 31 Декември 2011г. представлява земя с площ 131,284 кв.м., намиращ се в гр. София, Околовръстен път – до разклона за Ботевградско шосе. Имотът е заложен в полза на Обединена Българска Банка АД в качеството ѝ на банка-довереник на облигационерите за обезпечаване на емисия облигации, издадена от Дружеството (Пояснение 9).

- „Имот Бургас Ритейл“ - към 31 Декември 2011г. представлява земя с площ 24,966 кв.м., намиращ се в гр. Бургас, между бул. „Тодор Александров“ и пристанище Бургас.

И АР ДЖИ Капитал – 3 АДСИЦ  
 ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ  
 КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2011г.

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

През 2011г. и 2010г. Дружеството увеличи своите инвестиционни имоти със съответно 2 лева и 435 лева вследствие на допълнително разработване.

	Инвестиционни имоти в процес на разработване	Инвестиционни имоти, генериращи приходи от наем		Общо
	Земя и сгради	Земя	Сгради	Земя и сгради
<i>Отчетна стойност</i>				
31 Декември 2009г.	34,423	3,856	17,496	55,775
Придобити	435	-	-	435
31 Декември 2010г.	34,858	3,856	17,496	56,210
Придобити	2	-	-	2
31 Декември 2011г.	34,860	3,856	17,496	56,212
<i>Натрупана амортизация</i>				
31 Декември 2009г.	-	-	477	477
Разходи за амортизация през 2010г.	-	-	700	700
31 Декември 2010г.	-	-	1,177	1,177
Разходи за амортизация през 2011г.	-	-	700	700
31 Декември 2011г.	-	-	1,877	1,877
<i>Балансова стойност</i>				
31 Декември 2011г.	34,860	3,856	15,619	54,335
31 Декември 2010г.	34,858	3,856	16,319	55,033
31 Декември 2009г.	34,423	3,856	17,019	55,298

Справедливата стойност на инвестиционните имоти на база на резултата от изискваната годишна оценка (изготвена от независим оценител, който притежава призната и подходяща професионална квалификация) към 31 Декември 2011г. и 2010г. е съответно 75,224 лева и 85,167 лева.

**6 Други активи**

	2011	2010
Вземане по банкова лихва	-	17
Други	-	1
Разсрочено брокерско възнаграждение и други разходи за бъдещи периоди	274	311
Общо	274	329

**7 Други задължения**

И АР ДЖИ Капитал – З АДСИЦ  
ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ  
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2011г.

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

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Задължение за ДДС	9	23
Приходи от наем за бъдещи периоди	70	176
Други	88	92
Дължима такса за управление на активи (Пояснение 12)	<u>277</u>	<u>277</u>
Общо	<u>444</u>	<u>568</u>

## 8 Банкови заеми

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

	<u>2012</u>	<u>2013</u>	<u>2014</u>	<u>Общо</u>
Райфайзенбанк България - Заем № 1	<u>681</u>	<u>681</u>	<u>15,036</u>	<u>16,398</u>

### **Райфайзенбанк България - Заем № 1**

На 29 Май 2008г. (впоследствие изменен и допълнен) Дружеството и Райфайзенбанк България сключиха договор за заем с плаваща лихва (3 месечен EURIBOR + 2.5%, намалена на 3 месечен EURIBOR + 2% от 21 Август 2009г.), съгласно който Дружеството може да усвои до 9.5 милиона евро (включително капитализирана лихва) за финансиране на разработването на имот Загора. Плащания по главницата са дължими месечно от Юни 2009г. до 25 Ноември 2014г., съгласно погасителен план. Дружеството е заложило имот Загора, заедно с всички бъдещи подобрения и свързания с него бъдещ приход от наем, както и салдата по определени банкови сметки. В допълнение договорът за заем изисква БАИФ да притежават не по-малко от 26% (46.7% към момента) от общия акционерен капитал на Дружеството до пълното погасяване на всички дължими суми по заема. Неизплатената част от главницата, нетно от разсрочените разходи по сделката, към 31 Декември 2011г. и 2010г. е съответно 8.38 милиона евро (16,398 лева) и 8.73 милиона евро (17,078 лева). Справедливата стойност на заема се доближава до неговата балансова стойност.

### **Българо Американска Кредитна Банка („БАКБ”) - Заем № 2 (падежирал през 2011г.)**

На 18 Декември 2008г. (впоследствие изменен и допълнен) Дружеството и БАКБ сключиха договор за кредитна линия с плаваща лихва (1 месечен EURIBOR + 5.5%), съгласно който Дружеството може да усвои до 1 милион евро за оперативни нужди. Дружеството е заложило имот Явор. Към 31 Декември 2010г. няма неизплатени суми по кредитната линия. Кредитната линия падежира на 20 Декември 2011г. като към датата на падежа няма неизплатени суми. След 31 Декември 2011г. залогът е заличен.

## 9 Дългови ценни книжа

През Март 2009г. Дружеството издаде обезпечени облигации с фиксиран лихвен процент (10%) на обща стойност 6.514 милиона евро. Лихвените плащания са дължими на тримесечие до 12 Март 2012г. Плащането на главницата е дължимо на датата на последното лихвено плащане, освен ако Дружеството не реши да погаси предсрочно част или цялата главница, като в този случай Дружеството дължи такса в размер на 2% върху размера на погасената главница. Емисията облигации е обезпечена с ипотека върху имот София Ринг и залог на банкова сметка, по която ще постъпят средства от евентуална бъдеща продажба на имот София Ринг. Обединена Българска Банка АД е банка-довереник на облигационерите по тази емисия. Емисията облигации е регистрирана за вторична търговия на Българската Фондова Борса под борсов код 5ERA.

И АР ДЖИ Капитал – З АДСИЦ  
ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ  
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2011г.

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

Неизплатената част от главницата, нетно от разсрочените разходи по сделката, към 31 Декември 2011г. и 2010г. е съответно 6.51 милиона евро (12,727 лева) и 6.48 милиона евро (12,669 лева).

На 21 Февруари 2012г. Дружеството издаде обезпечени облигации с фиксиран лихвен процент (10.5%) на обща стойност 6.8 милиона евро със срок за погасяване 36 месеца. Лихвата и главницата са дължими еднократно на падежа. В случай, че Дружеството реши да погаси предсрочно част или цялата главница, Дружеството следва да изплати начислените лихви върху погасената част от главницата. Емисията облигации е обезпечена с ипотеки върху имот София Ринг, Имот Явор, Имот Бургас Ритейл и залог на банкова сметка, по която ще постъпят средства от евентуална бъдеща продажба на ипотекираните имоти. Емпорика Банк – България ЕАД е банка-довереник на облигационерите по тази емисия. Дружеството ще използва постъпленията от емисията за погасяване на облигационния заем с падеж 12 Март 2012г.

## 10 Основен капитал

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

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

През Септември 2011г. се проведе извънредно Общо Събрание на Акционерите, на което бе взето решение за намаляване на капитала на Дружеството от 21,000 лева, разпределен в 2,100,000 обикновени акции с номинал 10 лева на акция, на 2,100 лева, разпределен в 2,100,000 обикновени акции с номинал 1 лев на акция. След 31 Декември 2011г. капиталът на Дружеството бе намален в съответствие с решението на акционерите.

БАИФ притежава 46.7% от акциите и допълнително 6.7% чрез дружество, изцяло собственост на БАИФ. БАИФ е американска корпорация, основана съгласно Закона за подпомагане на демокрацията в Източна Европа от 1989г., с цел развитие и подкрепа на частния сектор в България.

Останалите акции са собственост на други дружества и физически лица.

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

## 11 Доходи на акция

Доходите на акция се изчисляват като се раздели печалбата или загубата за годината, подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции, на средно претегления брой на държаните обикновени акции за периода. Дружеството няма акции с намалена стойност и следователно доходите на акция – основни и с намалена стойност са равни. Средно претегленият брой на държаните обикновени акции, използвани в изчисленията за 2011г. и 2010г. е 2,100,000.

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

## 12 Сделки със свързани лица

Лицата се считат за свързани, ако една от страните има възможност да упражнява контрол или значително влияние върху другата при взимането на финансови или оперативни решения или ако е под съвместен контрол. Дружеството е сключвало сделки със свързани лица, извършвайки обичайната си търговска дейност.

Задълженията и вземанията по сделки със свързани лица и съответните разходи и приходи към 31 Декември 2011г. и 2010г., съответно са както следва:

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

\*БАПМ ЕООД е член на Съвета на директорите на И АР ДЖИ от 15 Юни 2010г.

## 13 Фактори за финансовия риск

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

### **Кредитен риск**

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

### **Лихвен риск**

Лихвеният риск е свързан с потенциалния неблагоприятен ефект от колебанията в лихвените проценти върху печалбата за годината и собствения капитал на Дружеството. Политика на Дружеството е да намалява лихвения риск чрез сключване на лихвени суап споразумения. Това намалява значително лихвения риск като цяло. При повишение/намаление с 0.5% за следващите 12 месеца на лихвения процент по заема от Райфайзенбанк България (Пояснение 8), разходите за лихви на годишна база биха се увеличили/намалили и съответно печалбата за годината би се намалила/увеличила с приблизително 0.04 милиона евро (81 лева).



И АР ДЖИ Капитал – З АДСИЦ  
ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ  
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2011г.

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

#### **Ликвиден риск**

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

#### **Пазарен риск**

##### **Валутен риск**

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

##### **Ценови риск**

Дружеството е изложено на риск от промяна на цените на недвижимите имоти и наемите. Рискът се повиши значително в резултат от глобалната финансова криза, която ограничи кредитоспособността в световен мащаб и повлия негативно върху цените на недвижимите имоти и наемите. Кризата засегна България и местния пазар на недвижими имоти през втората половина на 2008г. и се очаква да продължи и през 2012г. Политика на Дружеството е да намалява ценовия риск чрез инвестиране само в имоти с високо качество и отдаването им под наем на първокласни наематели при благоприятни условия и гаранции.



**Предложение на Съвета на директорите на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3” АД СИЦ за решение по т. 2 от дневния ред на редовното Общо събрание на акционерите, насрочено за 18 май 2012г.**

**По т.2 от дневния ред:**

**Отчет за дейността на Директора за връзки с инвеститорите през 2011 г.**

*Проект за решение:* „ОСА приема Отчет за дейността на Директора за връзки с инвеститорите през 2011г.“;

**Приложени материали:** 1. Отчет за дейността на Директора за връзки с инвеститорите през 2011 година.

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the bottom.

## О Т Ч Е Т

**на Директора за връзки с инвеститорите на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3” АДСИЦ пред редовното Общо събрание на акционерите на Дружеството, насрочено за 18 май 2012 година**

През изминалата 2011 година по-важните събития, свързани с дейността на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3” АДСИЦ, са следните:

1. На 12.05.2011 година се проведе редовно годишно Общо събрание на акционерите на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3” АДСИЦ, на което се приеха отчетите във връзка с дейността на Дружеството през 2010 година;
2. На 26.09.2011 година се проведе извънредно Общо събрание на акционерите на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3” АДСИЦ, на което се взе решение за намаляване на капитала на Дружеството, чрез намаляване на номиналната стойност на акциите;
3. Беше прекратено действието на сключен предварителен договор за продажба на недвижими имоти, собственост на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3” АДСИЦ, находящи се в гр. Стара Загора, ул. «Св. Патриарх Евтимий» № 50, срещу заплащане на цена в размер на 11 000 000 (единадесет милиона) евро без ДДС.

С оглед на тези по-важни събития, свързани с дейността на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3” АДСИЦ през изминалата 2011 година, работата ми като Директор за връзки с инвеститорите беше насочена в следните четири основни направления:

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

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

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

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

През 2011 година Общото събрание на акционерите проведе две заседания. Съветът на директорите на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3” АДСИЦ имаше заседания винаги когато това се налагаше с оглед нормалното функциониране на Дружеството.

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

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


През изминалата 2011 година Директорът за връзки с инвеститорите и членовете на Съвета на директорите сме положили всички необходими усилия с цел предаване в срок на

Заместник-председателя, ръководещ Управление “Надзор на инвестиционната дейност” към КФН на всички финансови отчети, както и на другите уведомления, свързани с дейността на Дружеството, като те са били изготвени със съдържание, отговарящо на изискванията на приложимото българско законодателство. Информацията, разкривана на Комисията за финансов надзор, е изпращана в същите срокове и обем на обществеността и на “Българска фондова борса – София” АД, а в случаите, предвидени в закона – и на други органи/лица.

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

Във връзка с това направление, през отчетната 2011 година Директорът за връзки с инвеститорите и членовете на Съвета на директорите положихме необходимите усилия да предоставим своевременно информация относно хода на дейността на Дружеството, текущото му финансово и икономическо състояние и други обстоятелства, които са от съществено значение за настоящите и бъдещи инвеститори в „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3” АДСИЦ:

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

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


**Предложение на Съвета на директорите на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3” АДСИЦ за решение по т. 3 от дневния ред на редовното Общо събрание на акционерите, насрочено за 18 май 2012г.**

**По т.3 от дневния ред:**

**Обсъждане на Доклада на регистрирания одитор за извършения одит на Годишния финансов отчет на Дружеството за 2011г.**

*Предложение за решение:* „ОСА приема Доклада на регистрирания одитор за извършения одит на Годишния финансов отчет на Дружеството за 2011г.”

**Приложени материали:** 1. Независим одиторски доклад

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a vertical stroke, positioned to the right of the text 'Приложени материали: 1. Независим одиторски доклад'.


**Предложение на Съвета на директорите на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3” АД СИЦ за решение по т. 4 от дневния ред на редовното Общо събрание на акционерите, насрочено за 18 май 2012г.**

**По т.4 от дневния ред:**

**Обсъждане и одобряване на одитирания Годишен финансов отчет на Дружеството за 2011г.**

Предложение за решение: „ОСА одобрява одитирания Годишен финансов отчет на Дружеството за 2011г.“

**Приложени материали:** Одитиран Годишен финансов отчет на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3” АД СИЦ за 2011 г.

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a vertical line, positioned to the right of the text.

**Предложение на Съвета на директорите на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3” АДСИЦ за решение по т. 5 от дневния ред на редовното Общо събрание на акционерите, насрочено за 18 май 2012г.**

**По т.5 от дневния ред:**

**Годишен отчет за дейността на Одитния комитет през 2011г.**

*Проект за решение:* ОСА приема годишния отчет за дейността на Одитния комитет през 2011г.;

**Приложени материали:** Отчет за дейността на Одитния комитет на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3” АДСИЦ през 2011 г.

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'A' followed by a cursive name.

**Отчет за дейността на Одитния комитет на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 3” АД СИЦ  
 („Дружеството” или “И АР ДЖИ”) през 2011 година пред редовното годишно Общо  
 събрание на акционерите**

09 април 2012г

**I. Обща информация**

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

Одитният комитет на И АР ДЖИ е избран на редовното годишно Общо събрание на акционерите („ОСА”), проведено през м. май 2009г. Съгласно чл. 40ж, ал. 1 от Закона за независимия финансов одит, ОСА избра за членове на Одитния комитет членовете на Съвета на директорите („СД”) на Дружеството. На проведеното през м. май 2010г. ОСА бяха приети промени в състава и мандата на Одитния комитет, в резултат на приети промени в състава на СД на Дружеството. ОСА взе решение функциите на Одитния комитет да се осъществяват от новоизбраните членове на СД Анна Цанкова - Бонева – представител по чл. 234, ал. 1 от ТЗ на члена на СД „Бългериън-американ пропърти мениджмънт” ЕООД, Йордан Чомпалов, Даниела Ханджиева - представител по чл. 234, ал. 1 от ТЗ на члена на СД „Средец Ентърпрайс” ЕООД и определи техния мандат до 31.12.2015г. За председател беше избрана г-жа Даниела Ханджиева.

**II. Дейност на Одитния комитет през 2010г.**

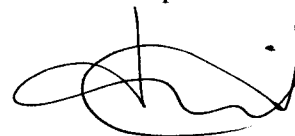
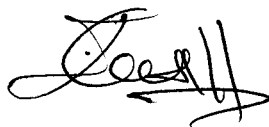
Настоящият отчет представя работата, наблюденията и заключенията на Одитния комитет от избирането му до момента на изготвяне на отчета.

Одитният комитет потвърждава пред годишното Общо събрание на акционерите на И АР ДЖИ, че през 2011г. е функционирал в съответствие с приетите Правила за дейността на Одитния комитет и изискванията на Закона за независимия финансов одит.

През 2011г. Одитният комитет изпълняваше следните функции:

- Наблюдение на качеството на счетоводните политики, вярното и честно представяне на финансовите отчети и оповестяванията, изготвяни от И АР ДЖИ;
- Наблюдение на процесите по финансовото отчитане в И АР ДЖИ;
- Наблюдение на дейността и независимостта и обективността на независимия финансов одит на И АР ДЖИ;
- Наблюдение на ефективността на системите за вътрешен контрол в И АР ДЖИ;
- Наблюдение на ефективността на системите за управление на рисковете в И АР ДЖИ;
- Наблюдение на системите за регулативен контрол, корпоративно управление и съответствието с правната рамка

През 2011г. Одитният комитет направи преглед на тримесечните финансовите отчети на И АР ДЖИ, както и на годишния финансов отчет за 2010г., вземайки под внимание счетоводната политика, системите за вътрешен контрол и качеството на оповестяванията. Изготвените финансови отчети са в съответствие с изискванията на Международните стандарти за финансово отчитане (“МСФО”), издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти и разясненията за тяхното прилагане, издадени от Комитета за разяснение на МСФО, приети от Комисията на Европейския съюз и приложими в Република България. Те са разбираеми, надеждни и отразяват особеностите на осъществяваната от Дружеството дейност по секюритизация на недвижими имоти по смисъла на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. Финансовите отчети са представяни в Комисията за финансов надзор, в



банка-довереник, в банка-кредитор на Дружеството, както и на регулирания пазар и на обществеността в законоустановените срокове.

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

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

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

Освен гореизброените въпроси, дневния ред на заседанията на Одитния комитет включваше и срещи с ръководството на И АР ДЖИ, както и със специалисти, наети от Сердика Кепитъл Адвайзърс - чуждестанно юридическо лице с място на стопанска дейност в Република България, обслужващо дружество за И АР ДЖИ, по специфични въпроси по системите за вътрешен контрол и управление на рисковете. През 2011г. председателят на Одитния комитет проведе и индивидуални срещи с регистрирания одитор.

### III. Заключение

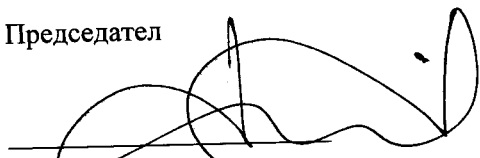
Одитният комитет потвърждава, че за календарната 2011г. не са установени слабости или нередности, които да повлияят върху честното и вярно представяне на дейността на И АР ДЖИ, включително и на счетоводното отразяване на финансовите резултати от тази дейност. В допълнение, с дейността си Одитният комитет насърчава непрекъснатото спазването на правилата и процедурите, правната рамка и етичните норми.

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



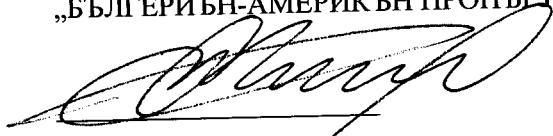
Даниела Ханджиева, представител на "СРЕДЕЦ ЕНТЪРПРАЙС" ЕООД –

Председател



Анна Цанкова – Бонева, представител на

„БЪЛГЕРИЪН-АМЕРИКЪН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ“ ЕООД



Йордан Чомпалов

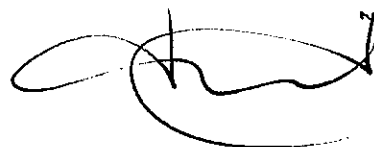


**Предложение на Съвета на директорите на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3” АД СИЦ за решение по т. 6 от дневния ред на редовното Общо събрание на акционерите, насрочено за 18 май 2012г.**

**По т.6 от дневния ред:**

**Освобождение от отговорност на членовете на Съвета на Директорите за дейността им през 2011г.**

**Предложение за решение:** “ОСА освобождава от отговорност всички членове на Съвета на директорите за дейността им през 2011г.”.

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a final vertical stroke, positioned on the right side of the page.

**Предложение на Съвета на директорите на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3” АДСИЦ за решение по т. 7 от дневния ред на редовното Общо събрание на акционерите, насрочено за 18 май 2012г.**

**По т.7 от дневния ред:**

**Избор на регистриран одитор на дружеството за 2012г.**

Постъпило е следното предложение от Одитния Комитет: „Делойт Одит” ООД (гр. София) да бъде избрано за специализирано одиторско предприятие, което да провери и завери Годишния финансов отчет на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3” АДСИЦ за 2012г.

Предложение за решение: “Общото събрание на акционерите избира “Делойт Одит” ООД, гр. София, за специализирано одиторско предприятие на Дружеството, което да провери и завери Годишния финансов отчет на И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3” АДСИЦ за 2012 година.



**Предложение на Съвета на директорите на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3” АДСИЦ за решение по т. 8 от дневния ред на редовното Общо събрание на акционерите, насрочено за 18 май 2012г.**

**По т.8 от дневния ред:**

**Вземане на решение за изменения в Устава на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 3“ АДСИЦ**

Във връзка с дейността на Дружеството Съвета на Директорите предлага да бъдат направени някои уточнения и допълнения в Устав на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 3“ АДСИЦ.

Предложение за решение: “Общото събрание на акционерите приема следните изменения в Устава на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 3“ АДСИЦ:

**Член 13, ал. 3 „Облигации и други дългови ценни книжа” се изменя и придобива следната редакция:**

*Облигации и други дългови ценни книжа*  
**Член 13**

.....  
.....

(3) (Изменена съгласно решение на ОСА от .....) На основание чл.196, ал. 1, изречение второ от Търговския закон, в продължение на 5 (пет) години, считано от датата на регистриране на изменението на тази алинея в търговския регистър, **Съветът на директорите** може да вземе решение за издаване на облигации в размер до 20 000 000 (двадесет милиона) евро, независимо от броя на емисиите, с които е достигнат посочения общ размер. Условието на облигационния заем се определят в решението на **Съвета на директорите** при спазване разпоредбите на действащото законодателство и Устава.

**Член 29, ал. 1 и ал. 3 „Общо събрание на акционерите ” се изменя и придобива следната редакция:**

*Общо събрание на акционерите*  
**Член 29**

(1) (Изменена съгласно решение на ОСА от .....) **Общото събрание** се състои от всички акционери с право на глас. Акционерите, които са физически лица участват в **Общото събрание** лично или чрез писмено упълномощен представител. Акционерите, които са юридически лица участват в **Общото събрание** чрез законните си представители, чрез прокуристите или чрез писмено упълномощено друго лице. Писменото пълномощно за представляване на акционер в **Общото събрание** на акционерите трябва да отговаря на изискванията на чл.35 от този Устав и закона.

.....  
.....

(3) (Изменена съгласно решение на ОСА от .....) Членовете на **Съвета на директорите** вземат участие в работата на **Общото събрание** без право на глас, освен ако са акционери, законни представители и/или прокуристи на акционери – юридически лица или пълномощници на акционери, които са упълномощени с изрично посочване на начина на гласуване по всяка от точките по дневния ред.

**Член 35, ал. 6 и ал. 8 „Представители” се изменя и придобива следната редакция:**



## Представители

### Член 13

.....

.....

(6) (Изменена съгласно решение на ОСА от .....). Ако акционерът – упълномощител е юридическо лице, то пълномощното следва да бъде подписано от законния представител/законните представители, и/или прокурист/прокуристи, ако представляват заедно, юридическото лице.

.....

.....

(8) (Изменена съгласно решение на ОСА от .....). Алтернативно на реда, посочен в ал.(7), всеки акционер-упълномощител може в срока по ал.(7) да представи пълномощно за конкретно **Общо събрание** по електронен път по приетите и прилагани от Дружеството ред и условия за получаване на пълномощни чрез електронни средства, които се публикуват на интернет страницата на Дружеството. В този случай изискването на алинея (3) по-горе, за нотариална заверка на пълномощното не се прилага.

**Член 66 „Прекратяване” се изменя и придобива следната редакция:**

## Прекратяване

### Член 66

(1) Дружеството се прекратява:

1. с изтичане на срока на съществуване на Дружеството съгласно чл.3 от този Устав;
2. по решение на **Общото събрание**:
  - a. на основанията, предвидени в този Устав;
  - b. на основанията предвидени в проспекта за издаване на ценни книжа;
  - c. при продажба на всички недвижими имоти, собственост на Дружеството;
  - d. при мотивирано предложение направено от Съвета на директорите на Дружеството и/или Обслужващото дружество на Дружеството, както и при мотивирано предложение на акционери притежаващи повече от 25 % от капитала на Дружеството;
3. при обявяването му в несъстоятелност;
4. при отнемане на лицензията за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел от КФН;
5. с решение на съда в предвидените от закона случаи;
6. в другите, предвидени в закона случаи.



**Предложение на Съвета на директорите на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 3“ АДСИЦ за решение по т. 9 от дневния ред на извънредно Общо събрание на акционерите, насрочено за 18 май 2012г.**

**По т.9 от дневния ред:**

Одобряване на основание чл. 30 т.13 от Устава на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3“ АДСИЦ на 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)

**Предложение за решение:** На основание чл. 30 т.13 от Устава на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3“ АДСИЦ, 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“ АДСИЦ 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“ АДСИЦ и СЕРДИКА КЕПИТЪЛ АДВАЙЗЪРС (SERDIKA CAPITAL ADVISORS LLC) в съответствие с приетото от ОСА решение.

Одобрената промяна е в следния смисъл:

§1. § 4 от от Анекс № 1 към Договора за извършване на дейности като обслужващо дружество от 14.07.2006г. се изменя както следва:

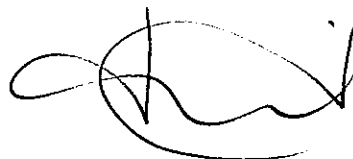
„§4. Страните се съгласяват, че натрупаното към 01.07.2010г. дължимо на Изпълнителя възнаграждение по отменената с Анекс №1 алинея (1) на член 26 от Договора, в размер на 277,122.28 /двеста седемдесет и седем хиляди сто двадесет и два и 0.28/ лева се изплаща от Възложителя в срок до 31 декември 2013 година, но не по-късно от 3 /три/ месеца от реализиране на продажба на някой от имотите на Дружеството.“

§2. Всички останали условия по Договора остават непроменени.

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

**Приложени материали:** 1. Решение на Съвета на Директорите от 09.04.2012г.

2. Проект на Анекс за изменение и допълнение на Договора за извършване на дейности като обслужващо дружество от 14.07.2006г., сключен между “И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 3“ АДСИЦ и обслужващото дружество “СЕРДИКА КЕПИТЪЛ АДВАЙЗЪРС” (SERDIKA CAPITAL ADVISORS, LLC)



## ПРОТОКОЛ

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

Днес, 09.04.2012 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.

В съответствие с изискванията на чл.251, ал.3 от ТЗ, в заседанието взема участие назначения регистриран одитор /Делойт Одит ООД/.

Заседанието протече при следния дневен ред:

1. Обсъждане и приемане на Годишния финансов отчет на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3” АДСИЦ и Годишния доклад на Съвета на Директорите за дейността на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3” АДСИЦ за 2011 година.
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;
3. 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.
4. Приемане на решение за свикване на редовно Общо събрание на акционерите на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3” АДСИЦ.

След проведените разисквания Съветът на Директорите

РЕШИ:

по т.1 от Дневния ред:

Приема Годишния финансов отчет на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3” АДСИЦ и Годишния доклад на Съвета на Директорите за дейността на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3” АДСИЦ за 2011 година.

Годишният финансов отчет за 2011г., заедно с доклада на назначения регистриран одитор /Делойт Одит ООД/ и Годишния доклад на Съвета на Директорите за дейността на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3” АДСИЦ за 2011 година да се внесат за одобряване от редовното Общо събрание на акционерите на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3” АДСИЦ.

**Резултати от гласуването:**

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

Йордан Чомпалов – “за”;

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

по т.2 от Дневния ред:

С оглед уточняване и допълване на някои от разпоредбите на Устава на Дружеството Съветът на Директорите предлага на Общо събрание на акционерите на "И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3" АД СИЦ да гласува за следните промени в Устава на Дружеството, а именно:

**Член 13, ал. 3 „Облигации и други дългови ценни книжа” се изменя и придобива следната редакция:**

*Облигации и други дългови ценни книжа*  
**Член 13**

.....  
.....

(3) *(Изменена съгласно решение на ОСА от .....)* На основание чл.196, ал. 1, изречение второ от Търговския закон, в продължение на 5 (пет) години, считано от датата на регистриране на изменението на тази алинея в търговския регистър, **Съветът на директорите** може да вземе решение за издаване на облигации в размер до 20 000 000 (двадесет милиона) евро, независимо от броя на емисиите, с които е достигнат посочения общ размер. Условието на облигационния заем се определят в решението на **Съвета на директорите** при спазване разпоредбите на действащото законодателство и Устава.

**Член 29, ал. 1 и ал. 3 „Общо събрание на акционерите ” се изменя и придобива следната редакция:**

*Общо събрание на акционерите*  
**Член 29**

(1) *(Изменена съгласно решение на ОСА от .....)* **Общото събрание** се състои от всички акционери с право на глас. Акционерите, които са физически лица участват в **Общото събрание** лично или чрез писмено упълномощен представител. Акционерите, които са юридически лица участват в **Общото събрание** чрез законните си представители, чрез прокуристите или чрез писмено упълномощено друго лице. Писменото пълномощно за представляване на акционер в **Общото събрание** на акционерите трябва да отговаря на изискванията на чл.35 от този Устав и закона.

.....  
.....

(3) *(Изменена съгласно решение на ОСА от .....)* Членовете на **Съвета на директорите** вземат участие в работата на **Общото събрание** без право на глас, освен ако са акционери, законни представители и/или прокуристи на акционери – юридически лица или пълномощници на акционери, които са упълномощени с изрично посочване на начина на гласуване по всяка от точките по дневния ред.

**Член 35, ал. 6 и ал. 8 „Представители” се изменя и придобива следната редакция:**

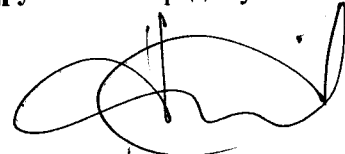

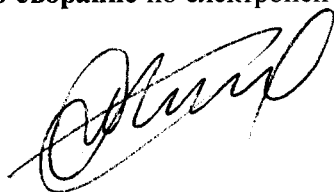
*Представители*  
**Член 13**

.....  
.....

(6) *(Изменена съгласно решение на ОСА от .....)* Ако акционерът – упълномощител е юридическо лице, то пълномощното следва да бъде подписано от законния представител/законните представители, и/или прокурист/прокуристи, ако представляват заедно, юридическото лице.

.....  
.....

(8) *(Изменена съгласно решение на ОСА от .....)* Алтернативно на реда, посочен в ал.(7), всеки акционер-упълномощител може в срока по ал.(7) да представи пълномощно за конкретно **Общо събрание** по електронен път по приетите и прилагани от **Дружеството** ред и условия за



получаване на пълномощни чрез електронни средства, които се публикуват на интернет страницата на Дружеството. В този случай изискването на алинея (3) по-горе, за нотариална заверка на пълномощното не се прилага.

**Член 66 „Прекратяване” се изменя и придобива следната редакция:**

**Прекратяване**  
**Член 66**

(1) Дружеството се прекратява:

1. с изтичане на срока на съществуване на Дружеството съгласно чл.3 от този Устав;
2. по решение на **Общото събрание**:
  - a. на основанията, предвидени в този Устав;
  - b. на основанията предвидени в проспекта за издаване на ценни книжа;
  - c. при продажба на всички недвижими имоти, собственост на Дружеството;
  - d. при мотивирано предложение направено от Съвета на директорите на Дружеството и/или Обслужващото дружество на Дружеството, както и при мотивирано предложение на акционери притежаващи повече от 25 % от капитала на Дружеството;
3. при обявяването му в несъстоятелност;
4. при отнемане на лицензията за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел от КФН;
5. с решение на съда в предвидените от закона случаи;
6. в другите, предвидени в закона случаи.

**Резултати от гласуването:**

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

Йордан Чомпалов – “за”;

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

**по т.3 от Дневния ред:**


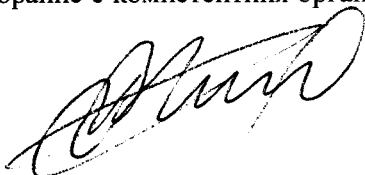
Съветът на директорите обсъди одобряването на промяна в Договора за извършване на дейности като обслужващо дружество от 14.07.2006г. /Договора/ сключен между „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3” АДСИЦ и СЕРДИКА КЕПИТЪЛ АДВАЙЗЪРС (SERDIKA CAPITAL ADVISORS LLC) в следния смисъл:

Съгласно § 4 от Анекс № 1 към Договора за извършване на дейности като обслужващо дружество от 14.07.2006г., Страните се съгласяват, че възнаграждение в размер на 277,122.28 лева се изплаща от Възложителя в срок до 31.12.2012г.

Поради продължаващата криза на пазара на недвижими имоти, Съветът на Директорите счита, че плащането на тази сума следва да бъде отложено в срок до 31.12.2013г., но не по-късно от 3 /три/ месеца от реализиране на продажба на някой от имотите на Дружеството.

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 54 895 888.75 лева. Във връзка с това, Съветът на директорите приема, че отлагане на плащане в размер на 277,122.28 лева, 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.

Във връзка с гореизложеното, Съветът на Директорите взема 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.

**Резултати от гласуването:**

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

Йордан Чомпалов – “за”;

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

**по т.4 от Дневния ред:**

На основание чл.223, ал.1 от ТЗ, Съветът на Директорите свиква редовно Общо събрание на акционерите на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3” АДСИЦ, което ще проведе на **18.05.2012г.** от 11:00 часа, в седалището на Дружеството в гр. София, на улица Шипка № 3, при следния дневен ред и проекти за решения:

1. **Годишен доклад на Съвета на Директорите за дейността на дружеството през 2011г.;** Проект за решение: ОСА приема Годишния доклад на Съвета на Директорите за дейността на дружеството през 2011г.;
2. **Отчет за дейността на Директора за връзки с инвеститорите през 2011г.;** Проект за решение: ОСА приема Отчет за дейността на Директора за връзки с инвеститорите през 2011г.;
3. **Обсъждане на Доклада на регистрирания одитор за извършения одит на Годишния финансов отчет на Дружеството за 2011г.;** Проект за решение: ОСА приема Доклада на регистрирания одитор за извършения одит на Годишния финансов отчет на Дружеството за 2011г.;
4. **Обсъждане и одобряване на одитирания Годишен финансов отчет на Дружеството за 2011г.;** Проект за решение: ОСА одобрява одитирания Годишен финансов отчет на Дружеството за 2011г.;
5. **Годишен отчет за дейността на Одитния комитет през 2011г.;** Проект за решение: ОСА приема годишния отчет за дейността на Одитния комитет през 2011г.;
6. **Освобождаване от отговорност на членовете на Съвета на Директорите за дейността им през 2011г.;** Проект за решение: ОСА освобождава от отговорност всички членове на Съвета на директорите за дейността им през 2011г.;
7. **Избор на регистриран одитор на дружеството за 2012г.;** Проект за решение: За проверка и заверка на годишния финансов отчет на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3” АДСИЦ за 2012г. ОСА избира регистрирания одитор, препоръчан от Одитния Комитет съгласно предложението, включено в материалите по Дневния ред;
8. **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 предложението на Съвета на директорите за изменения на Устава на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3” АДСИЦ, включено в материалите по Дневния ред;
9. **Одобряване на основание чл. 30 т.13 от Устава на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3” АДСИЦ на 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) Предложение за решение:** На основание чл. 30 т.13 от Устава на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3“ АДСИЦ, 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“ АДСИЦ 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“ АДСИЦ и СЕРДИКА КЕПИТЪЛ АДВАЙЗЪРС (SERDIKA CAPITAL ADVISORS LLC) в съответствие с приетото от ОСА решение.

#### 10. 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“ АДСИЦ <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“ АДСИЦ му предоставя материалите безплатно.

Общият брой на акциите и правата на глас на акционерите на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 3“ АДСИЦ към датата на решението на Съвета на директорите за свикване на ОСА –09.04.2012г. 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“ АДСИЦ 14 дни преди датата на ОСА, а именно на дата 04 май 2012 г. Само лицата, вписани като акционери на Дружеството на дата 04 май 2012 г. имат право да участват и гласуват на ОСА.

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 03 май 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 18 май 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.11б, 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](mailto: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. Условието 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 04 юни 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.

#### **Резултати от гласуването:**


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


Йордан Чомпалов – “за”;

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

Поради изчерпване на дневния ред, събранието беше закрито.

Членове на Съвета на директорите:

  
.....  
/„БАПМ“ ЕООД, чрез  
Анна Цанкова-Бонева/

  
.....  
/Йордан Чомпалов/

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

**АНЕКС №3**  
**към**  
**ДОГОВОР ЗА ИЗВЪРШВАНЕ НА ДЕЙНОСТИ**  
**КАТО ОБСЛУЖВАЩО ДРУЖЕСТВО**  
**от 14 юли 2006г.**

Днес, ....., в гр. София, между:

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

**И**

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

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

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

§1. § 4 от от Анекс № 1 към Договора за извършване на дейности като обслужващо дружество от 14.07.2006г. се изменя както следва се изменя както следва:

§4. Страните се съгласяват, че натрупаното към 01.07.2010г. дължимо на **ИЗПЪЛНИТЕЛЯ** възнаграждение по отменената с Анекс №1 алинея (1) на член 26 от Договора, в размер на 277,122.28 /двеста седемдесет и седем хиляди сто двадесет и два и 0.28/ лева се изплаща от **ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ** в срок до 31 декември 2013 година, но не по-късно от 3 /три/ месеца от реализиране на продажба на някой от имотите на

**ANNEX №3**  
**TO**  
**SERVICING AGREEMENT**  
**Dated**  
**July 14<sup>th</sup>, 2006**

On ..... in Sofia, between

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

**And**

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

Collectively referred to as **Parties**

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

§1. § 4 of Annex N 1 of the Agreement shall be amended as follows:

§ 4 The **Parties** agree that the accumulated as of July 1<sup>st</sup>, 2010 remuneration due to the **SERVICING COMPANY** under the terminated with Annex 1 par. (1), art. 26 of the **Agreement** in the amount of 277,122.28 /two hundred seventy seven thousand one hundred twenty two and 0.28/ leva shall be paid by the **Assignor** by December 31, 2013, but not

Дружеството.

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

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

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

later than 3 /three/ months as of the sale of any of the real estate owned by the Assignor.

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

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

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

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

Франк Бауър / Frank Bauer  
Представяващ / Representative

**ЗА ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ/ FOR THE ASSIGNOR:**

Анна Цанкова-Бонева/ Anna Tzankova -Boneva  
Представител на Изпълнителния директор/Agent of the Executive Director