

**ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА**

**ЗА 2007**

# ГОДИШЕН ДОКЛАД НА РЪКОВОДСТВОТО ЗА ДЕЙНОСТТА НА АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 3 ЗА 2007Г.

22 Февруари 2008г.

„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 за дружество със специална инвестиционна цел. Същата година Дружеството увеличи капитала си с 50%.

От лицензирането си като публично дружество, И Ар Джи - 3 изпълнява задълженията си по договорите, по които е страна. Дейността му е ориентирана към управление и/или разработване на пет проекта в София, Варна, Стара Загора и Бургас, придобити през 2006г. и 2007г. и описани по-долу и в Пояснение 4 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 покупка на нови имоти.

Изложението съдържа някои коментари относно важни аспекти от дейността на Дружеството през 2007г.:

### 1. Ликвидност

Към 31 Декември 2007г. Дружеството разполага с пари и парични еквиваленти на стойност 2,347 хил.лв. Краткосрочните задължения на Дружеството са 7,221 хил.лв., в т.ч. 3,500 хил. евро текуща част на банков заем с общ размер 5,000 хил. евро, използван за финансиране на покупка на недвижими имоти.

Дружеството разполага с достатъчно парични средства на този етап.

За финансиране на бъдещо строителство на притежаваните имоти, Дружеството планира да използва банкови кредити, които ще се изплащат от приходите от наем от разработените имоти.

### 2. Капиталови ресурси

Към 31 Декември 2007г., Дружеството разполага със собствен капитал в размер на приблизително 30,000 хил. лева. Основният капитал е изцяло внесен и е достатъчен за финансиране на текущите проекти на Дружеството. И Ар Джи - 3 не планира нови увеличения на капитала.

За всеки от проектите, описани по-долу и в Пояснение 4 към Финансовите отчети, Дружеството разглежда алтернативата за изграждане и отдаване под наем на търговски площи спрямо евентуална продажба на парцела със значителна премия. В случаите, когато Дружеството предпочете алтернативата за изграждане и отдаване под наем поради това, че по преценка на ръководството тя е по-добра за акционерите му, то ще прави значителни капиталови разходи за строителство, които планира да финансира с банкови кредити.

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

Относителен дял на имотите, отдадени под наем през 2007г.: 0%

#### Придобивания или продажби на недвижими имоти

Към 31 Декември 2006г. Дружеството притежава два недвижими имота – „Имот Явор” и „Имот Загора”. „Имот Явор” представлява земя с площ 14,483 кв.м и сгради, намиращ се в гр. Варна, с административен адрес: ул. Орех 2. Имотът е с лице на бул. Сливница, който е основна пътна артерия на гр.Варна. Земята представлява УПИ I-65, от кв. 14 на 26-ти микрорайон по плана на град Варна. Сградите са с обща застроена площ от 15,815м<sup>2</sup>, най-голямата от които е от 1989г. и е със застроена площ от 13,383м<sup>2</sup> и може да се използва частично при изграждане на нови сгради в парцела. Коефициентът за интензивност на застрояване на УПИ I-65 е 3.5, което позволява изграждане на сгради с обща разгърната застроена площ до 50,690.5м<sup>2</sup> съгласно влезлия в сила ПУП. Имотът е придобит през 2006г. и изплатен през 2007г. с част от средствата от увеличението на капитала.

„Имот Загора” към 31 Декември 2006г. представлява земя с площ от 48,144 кв.м. и сгради, намиращ се в гр.Стара Загора, с административен адрес бул. Патриарх Евтимий 50.

#### Придобиване на недвижими имоти през 2007г.

През 2007г. Дружеството придоби имоти в гр. София и в гр. Бургас, описани по-долу като „Имот Герена” и „Имот София Ринг”, за имотите в гр. София, и „Имот Бургас Ритейл”, за имотите в гр. Бургас.

„Имот Герена”

Местоположение град София, на пресечката на бул. „Владимир Вазов” и ул. „Витиня”  
Площ на парцела 24,979м<sup>2</sup>

Имотът се намира на бул. Владимир Вазов, който е основна пътна артерия на гр.София в близост до центъра на града и летището с отлични възможности за достъп. Земята съставлява няколко поземлени имота, част, от които урегулирани. Имотът е разчистен от сгради и строителни отпадъци.

След завършване на процедура по изменение на регулационния и застроителен план коефициентът за интензивност на застрояване на имота вероятно ще бъде между 1.5 и 3.5, което ще позволява изграждане на сгради с обща разгърната застроена площ между 37,500м<sup>2</sup> и 87,500м<sup>2</sup>.

В допълнение Дружеството има предварителни договори за придобиване на съседни имоти, като след придобиването общата площ на „Имот Герена” ще надхвърли 26,600м<sup>2</sup>.

Към 31 Декември 2007г. общата цена, платена от Дружеството за придобиване на „Имот Герена” е 3,61 мил. евро. Към 31 Декември 2007г. балансовата стойност на имотите по Проект „Герена”, която включва местните данъци и такси, свързани с покупката на имотите, е 7,223 хил.лв.

„Имот София Ринг“

Местоположение град София, Околовръстен път – до разклона за Ботевградско шосе.

Площ на парцела 131,284м<sup>2</sup>

Имотът се намира от вътрешната страна на Околовръстен път с лице към него около 400м., близо до разклона за Ботевградско шосе. Земята съставлява два урегулирани поземлени имота, максималният коефициент на застрояване, на които е съответно 1.5 и 1.2, което позволява изграждане на сгради с обща разгърната застроена площ върху двата имота до 185,662м<sup>2</sup>.

Имотът е придобит за 7,15 мил. евро (без ДДС) на 25 Април 2007г., и е финансиран частично с кредит от Райфайзенбанк (България) в размер на 5 мил. евро. Към 31 Декември 2007г. балансовата стойност на имота, която включва местните данъци и такси свързани с покупката на имота, е 14,299 хил.лв.

„Имот Бургас Ритейл“

Местоположение град Бургас, между бул. „Тодор Александров“ и Пристанище Бургас.

Площ на парцела 24,966м<sup>2</sup>

Имотът се намира в близост до бул. Тодор Александров, който е основна пътна артерия на гр. Бургас. Земята съставлява два урегулирани поземлени имоти: LI-265 и L-636. Имотът е застроен със сгради с обща площ от 706м<sup>2</sup>, които са почти разчистени. Според съществуващия план за регулация и застрояване имотът попада в зона Пч1, което съгласно съществуващите нормативи допуска максимален коефициент на застрояване до 2.5, и съответно максимално възможно изграждане на сгради с обща разгърната застроена площ до 62,415м<sup>2</sup>.

Към 31 Декември 2007г. общата цена платена от Дружеството за придобиване на „Имот Бургас Ритейл“ е 3,40 мил. евро. Към 31 Декември 2007г. балансовата стойност на „Имот Бургас Ритейл“, която включва данъци и такси, свързани с покупката на имота, е 6,890 хил.лв.

#### Продажба на имоти през 2007г.

На 19 Февруари 2007г. Дружеството продаде обособен УПИ от „Имот Загора“ с площ 25,327м<sup>2</sup> на ПВН София ЕООД, фирма 100% собственост на австрийската верига хипермаркети от типа „Направи си сам“ Баумакс за 3,26 мил. евро (без ДДС). Балансовата стойност на продадения обособен УПИ, която представлява цената на придобиване плюс част от разходите във връзка със строежите, ремонтите и подобренията, описани по-долу, е 4,328 хил.лв. На база на тази стойност Дружеството реализира печалба от продажбата в размер на 2,048 хил.лв. Съгласно договора с обслужващото дружество Сердика Кепитъл Адвайзърс с място на стопанска дейност в Република България („СКА“), И Ар Джи - 3 заплати на СКА възнаграждение в размер на 20% от печалбата реализирана при продажбата на имота, възлизащо на 410 хил.лв., отразени като оперативни разходи в Отчета за доходите.

Балансовата стойност към 31 Декември 2007г. на останалия в Дружеството урегулиран поземлен имот, с площ 22,817м<sup>2</sup> е 3,856 хил.лв. Тази стойност представлява цената на придобиване плюс разходите във връзка със строежите, ремонтите и подобренията описани по-долу.

#### Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти през 2007г.

Съгласно предварителния договор за продажбата на обособения УПИ от „Имот Загора“ Дружеството извърши следните строежи, ремонти и подобрения:

- Изграждане на улица по източната страна на урегулирания поземлен имот.
- Подготовка на парцела за строителство, в т.ч. разчистване на стари постройки и съществуващи сгради;
- Строителство на ново кръстовище;
- Поставяне на три нови светофарни уредби;
- Изграждане на канализационна система през бул. Патриарх Евтимий;

#### 4. Оперативни резултати

Печалбата на Дружеството за 2007г. е 490 хил. лв. Печалбата за годината е реализирана главно в резултат на продажбата на част от „Имот Загора“.

Основните разходи за 2007г. са разходи за лихви и оперативни разходи, съответно 811 хил.лв. и 914 хил.лв., 410 хил. лв. от оперативните разходи представляват 20% от печалбата, реализирана при продажбата на част от „Имот Загора“, изплатени на СКА.

#### 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 2007г. не се наблюдават съществени промени в икономическите тенденции и рискове или събития, които значително биха могли да повлияят на финансовото състояние на Дружеството и на резултатите от дейността му. Световната ликвидна криза, която започна през месец Август и до известна степен продължава и днес, все още не е оказала значително влияние върху пазара на недвижими имоти и банковия сектор в България. Ръководството е уверено в добрите перспективи пред Дружеството и за в бъдеще.

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

След 31 Декември 2007г. Дружеството сключи 10 годишен договор за наем с Аико Мулти Концепт ЕООД за приблизително 70% от търговската площ, която ще бъде построена в „Имот Загора“,. Наемът ще започне след завършване на строителните работи, след приблизително 15 месеца. Наемателят ще предостави банкова и лична гаранция във връзка с договора за наем.

На 25 Февруари 2008г. Дружеството и Райфайзенбанк (България) ще договорят удължаване срока на 3.5 мил. евро от кредита от общо 5 мил. евро, използван за частично финансиране на покупката на „Имот София Ринг“ , до 25 Март 2009г. Това ще намали в същия размер текущите задължения на И Ар Джи – 3.

#### 7. Очаквано развитие и планове за 2008г.

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 4 към Финансовите отчети, Дружеството разглежда алтернативата за изграждане и отдаване под наем на търговски площи

спрямо евентуална продажба на имота със значителна премия. В случаите, когато Дружеството предпочете алтернативата за изграждане и отдаване под наем поради това, че по преценка на ръководството тя е по-добра за акционерите му, то ще прави значителни капиталови разходи за строителство, които планира да финансира с банкови кредити.

За сега Дружеството е решило да разработи „Имот Загора“, за който има сключен 10 годишен договор за наем с Аико Мулти Консепт ЕООД за приблизително 70% от търговската площ, която ще бъде построена. Очаква се строителството да започне през второто тримесечие на 2008г. и да се финансира с банков кредит.

Дружеството е в преговори с евентуални основни наематели на търговските площи за някои от другите имоти, които ще се изграждат, но няма гаранция, че ще бъдат сключени договори за наем и че тези имоти ще бъдат разработвани.

#### **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 2007г. при задължителното първоначално увеличение на капитала, изисквано от ЗДСИЦ Дружеството продаде 700,000 права, срещу които бяха записани 700,000 акции на емисионна цена от 20 лева за акция. През 2007г. Дружеството използва и банкови кредити за частично финансиране на придобиването на недвижим имот и заплащането на дължимия ДДС, свързан със сделката.

#### **10. Клонове**

И Ар Джи – 3 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 („ЗГПЦК“). 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 същата година Съветът на директорите е съобразявал дейността си с ПДКУ и не са допускани отклонения от нея.

На този етап И Ар Джи - 3 не възнамерява да прави промени в ПДКУ през 2008г.

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 2007г., 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 2007г. броят на издадените акции бе увеличен със 700,000 като част от задължителното първоначално увеличение на капитала, съгласно ЗДСИЦ.

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 2006г.	1,400,000	14,000
31 Декември 2007г.	2,100,000	21,000

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

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

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

Началната дата, на която правата могат да бъдат (1) упражнени чрез записване на нови акции или конвертируеми облигации; или (2) да бъдат продадени на БФБ, се посочва в съобщението за публичното предлагане. Крайната дата за упражняване на правата трябва да бъде между четиринадесет и тридесет дни от началната дата. Всички неупражнени в този срок права се предлагат за закупуване на еднодневен 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 2007г.	Брой	
	Акции	% от капитала
Българо-Американски инвестиционен фонд („БАИФ“)	980,000	46.67
Бългериън-Америкън Пропърти Мениджмънт ЕООД („БАПМ“)	140,700	6.70
Франк Луис Бауър	125,714	5.99
Майкъл Хансбъргър	120,000	5.71

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

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

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

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

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

## 5. Възнаграждение на членовете на Съвета на директорите

Директорите на Дружеството не са получили възнаграждение от И АР Джи – 3 за 2007г. под каквато и да е форма включително заплати, бонуси, акции, опции, пенсионни и други вноски.

## 6. Служители и директори като акционери

Представители на Директорите на Дружеството притежават акции, представляващи 0.42% от капитала към 31 Декември 2007г. 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 2007г.

Директор	Притежавани акции към 31 Декември 2006г.	Нетни покупки (продажби) на акции на Дружеството	Притежавани акции към 31 Декември 2007г.
Даниела Ханджиева	1,000	226	1,226
Анна Бонева	7,500	0	7,500
Йордан Чомпалов	0	0	0

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

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

### 7.1. Йордан Чомпалов

7.1.1. Не участва в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник

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

- „Димитров, Чомпалов и Тодорова” ООД

7.1.3. Не участва в управлението на други дружества или кооперации (като прокурист, управител или член на съвета)

### 7.2. Анна Бонева

7.2.1. Не участва в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник

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

7.2.3. Не участва в управлението на други дружества или кооперации (като прокурист, управител или член на съвета).

### 7.3. Даниела Ханджиева

7.3.1. Не участва в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник

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

7.3.3. Участва в управлението на следните дружества или кооперации (като прокурист, управител или член на съвета):

- Директор на Капитал Директ -1 АДСИЦ

## 8. Конфликти на интереси

През 2007г. 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 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 2007г. приходите от продажба на имоти представляват 97% от общата сума на приходите на Дружеството. Другият източник на приходи е приходи от лихви – 3%.

През 2007г. плащанията към Райфайзенбанк (България) за лихви и разходи свързани със заема представляват 31% от общата сума на разходите. Райфайзенбанк (България) не е свързано с Дружеството лице.

През 2007г. 15% от общата сума на разходите представляват лихвен разход свързан с придобиването на „Имот Явор“ от БАПМ. БАПМ е свързано с Дружеството лице.

През 2007г. 36% от общата сума на разходите представляват възнаграждение към на СКА. СКА е свързано с Дружеството лице и получава възнаграждението си на база на договор, одобрен от Учредителното събрание на акционерите, проведено на 23 Юни 2006г.

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

## **3. Големи сделки или сделки от съществено значение за дейността през 2007г.**

Дружеството сключи важни и съществени сделки през 2007г., свързани с придобиването и продажбата на недвижимите имоти, описани по-горе. По-подробна информация е оповестена в Пояснение 4 към Финансовите отчети.

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

Информацията е оповестена в Пояснение 10 към Финансовите отчети.

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

През 2007г. 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 4, 5 и 6 към Финансовите отчети.

## **7. Дялови участия и инвестиции**

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

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

И Ар Джи – 3 има един кредит – информацията, за който е представена в Пояснение 6 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 2007г. Дружеството не е сключвало такива сделки.

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

Информацията е оповестена в изложението за задължителното първоначално увеличение на капитала, съгласно ЗДСИЦ.

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

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

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

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

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

Информацията се съдържа в раздел Очаквано развитие и планове за 2008г..

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

Не са правени промени в принципите на управление на И Ар Джи – 3. БАИФ е основния акционер с 46.7% от акциите на Дружеството. Дружеството няма икономическа група.

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

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

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

Не са правени промени в Съвета на директорите и неговите членове през 2007г.

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

Членовете на Съвета на директорите не са получили възнаграждение под каквато и да е форма от И Ар Джи – 3 през 2007г. По-подробна информация се съдържа в раздел Корпоративно управление.

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

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

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

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

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

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

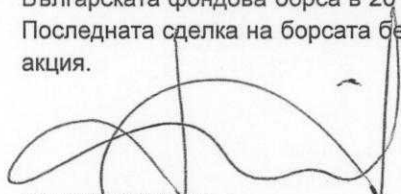
**21. Директор за връзки с инвеститорите**

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

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

**ПРОМЕНИ В ЦЕНАТА НА АКЦИИТЕ**

През 2007г. 117,888 акции на Дружеството на обща стойност 2,795 хиляди лева бяха търгувани на Българската фондова борса в 20 сесии при цени вариращи между 23.30 лв. и 29.75 лв. за 1 акция. Последната сделка на борсата бе сключена на 19 Февруари 2007г. за 20 акции на цена от 27.00 за акция.



.....  
Анна Цанкова-Бонева  
Изпълнителен директор