

До КОМИСИЯ ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР

До Обществеността

До „Българска фондова борса“ АД

До служители на „И Ар Джи Капитал - 3“ АДСИЦ

Уведомление

от Съвета на директорите

на „И Ар Джи Капитал - 3“ АДСИЦ, ЕИК 175113002

Относно: Получено търгово предложение по чл. 149, ал. 1 и ал. 6 от Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) от „Велграф Асет Мениджмънт“ АД, ЕИК 201079376 за закупуване на акциите на останалите акционери на „И Ар Джи Капитал - 3“ АДСИЦ.

Уважаеми госпожи и господа,

На 27.07.2021 г., в „И Ар Джи Капитал - 3“ АДСИЦ бе получено уведомление по чл. 151, ал. 3 от ЗППЦК, придружено от проект за търгово предложение по чл. 149, ал. 1 и ал. 6 от ЗППЦК за закупуване на акциите на останалите акционери на „И Ар Джи Капитал - 3“ АДСИЦ.

На основание чл. 151, ал. 4 от ЗППЦК, Ви представяме информация относно постъпилото коригирано търгово предложение за закупуване на всички акции на останалите акционери на „И Ар Джи Капитал - 3“ АДСИЦ от „Велграф Асет Мениджмънт“ АД и съществени условия по него посочени в приложение към настоящото уведомление.

Приложение – съгласно текста.

Комисията за финансов надзор не е взела отношение по внесеното търгово предложение.

гр. София
27.07.2021 г.

Изпълнителен директор:.....


/ Румен Цонков /

**Информация съгласно разпоредбата на чл. 151, ал. 4 от ЗППЦК, относно получено търгово предложение по чл. 149, ал. 1 и ал. 6 от ЗППЦК
от мажоритарния собственик „Велграф Асет Мениджмънт“ АД
за закупуване на акциите на останалите акционери
на „И Ар Джи Капитал - 3“ АДСИЦ**

Информация относно търговия предложител

Търговият предложител, предложил да закупи акциите на останалите акционери, е „Велграф Асет Мениджмънт“ АД, със седалище и адрес на управление: гр. София 1574, бул. „Брюксел“ № 1 ЕИК 201079376.

„Велграф Асет Мениджмънт“ АД се представлява от Румен Горанов Цонков - изпълнителен директор.

Информация относно предлаганата цена за акция

„Велграф Асет Мениджмънт“ АД предлага да закупи акциите на останалите акционери при цена от **4.70 лв. (четири лева и седемдесет стотинки)** за акция.

Информация относно броя на акциите с право на глас, които „Велграф Асет Мениджмънт“ АД иска да придобие

Търговият предложител притежава пряко 1 756 407 броя гласа в ОСА или 83.64 % от всичките 2 100 000 гласове в ОСА на „И Ар Джи Капитал - 3“ АДСИЦ и иска да придобие останалите 343 593 броя гласа представляващи 16.36 % от всичките гласове в ОСА на „И Ар Джи Капитал - 3“ АДСИЦ.

Информация относно бъдещите намерения и стратегически планове на „Велграф Асет Мениджмънт“ АД относно дружеството

Бъдещата дейност на търговия предложител „Велграф Асет Мениджмънт“ АД и „И Ар Джи Капитал - 3“ АДСИЦ няма да бъде засегната от търговият предложение.

Търговият предложител „Велграф Асет Мениджмънт“ АД не възнамерява да поиска отписване на дружество „И Ар Джи Капитал - 3“ АДСИЦ от регистъра на КФН по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН.

Търговият предложител не възнамерява да извършва преобразуване или прекратяване на „И Ар Джи Капитал - 3“ АДСИЦ и/или на „Велграф Асет Мениджмънт“ АД.

Към момента на търговият предложение търговият предложител не е взел решение за съществена промяна в капиталовата си структура или увеличение на своя капитал. Решение на търговия предложител относно бъдещо увеличение на капитала на „И Ар Джи Капитал - 3“ АДСИЦ, както и за размера, вида, сроковете и цената на потенциална емисия не е обсъждано и не е на дневен ред.

Не се предвижда промяна в дивидентната политика на дружеството. „И Ар Джи Капитал - 3“ АДСИЦ е дружество със специална инвестиционна цел секюритизиращо имоти. Като такова политиката му за разпределяне на дивиденти се определя основно от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация.

Търговият предложител „Велграф Асет Мениджмънт“ АД не предвижда промяна в политиката за разпределяне на дивиденти на „И Ар Джи Капитал - 3“ АДСИЦ.

Стратегическият план на търговия предложител „Велграф Асет Мениджмънт“ АД за дейността на „И Ар Джи Капитал - 3“ АДСИЦ предвижда да бъдат изградени два логистични центъра със складови помещения с изградена прилежаща логистична инфраструктура и офисна част — в гр. Пловдив и в близост до летището на града и в гр. София на територията на Летище София. Целта на тези инвестиции е придобитото дружество да генерира приходи за икономическата група, чрез дългосрочно отдаване под наем на складови и други площи. Финансирането на горепосочените инвестиции е свързано с успешно пласиране на емисия облигации, с което да се покрие разходната част от капиталовите инвестиции. Намерението на търговия предложител е при подходяща пазарна ситуация съществуващият недвижим имот „Бургас Ритейл“, находящ се в гр. Бургас, да бъде продаден като с формирания паричен поток да се придобият други инвестиционни активи, които ще

осигурят оптимална доходност съгласно целите и отговарящи на предмета на дейност, заложи в Устава на дружеството и специфичните нормативни изисквания на ЗДСИДС.

Резюме на обосновката на предлаганата цена за акция

Цената предложена от „Велграф Асет Мениджмънт“ АД е **4.70 лв.** за акция.

Тя е същата като **справедливата цена за акция съгласно чл. 150, ал. 7 от ЗППЦК** от 4.70 лв. за акция, изчислена като най-високата измежду:

- Стойност на акция съгласно чл. 5, ал. 3 от Наредба № 41 – 3.62 лв. за акция;
- Среднопретеглена цена за последните 6 месеца преди регистрацията на предложението – 4.6985 лв. за акция;
- Най-висока заплатена цена от предложителя за последните 6 месеца преди регистрацията на предложението месеца – не участва.

Търговия предложител не е извършвал придобиване на акции в 6-месечен период преди датата на регистриране на търговото предложение (10.12.2020 г. – 10.06.2021 г.), следователно не е налице условието за включване на компонента най-високата цена за една акция, заплатена от предложителя при определяне на справедливата цена (съгласно чл. 150, ал. 7, т. 3 от ЗППЦК).

Стойността на акция съгласно чл. 5, ал. 3 от Наредба № 41 от своя страна е изчислена с използване на трите приети методи за оценка: Метод на дисконтираните парични потоци, Метод на нетната стойност на активите (NAV) и Метод на пазарните множители.

Акциите на „И Ар Жи Капитал - 3“ АДСИЦ са регистрирани за търговия на Алтернативен пазар на БФБ (BaSE), Сегмент дружества със специална инвестиционна цел, с присвоен борсов код ERG. Дружеството не отговаря на изискванията на § 1 от допълнителните разпоредби на Наредба № 41 и акциите на Дружеството не могат да бъдат дефинирани като активно търгуеми и оценка на базата на изтъргуваните акции също не е включена при определянето на справедливата цена за акция съгласно чл. 5, ал. 1 от Наредба № 41.

Резултатът от оценката по метода на дисконтираните парични потоци е цена от 3.15 лв., по метода на нетната стойност на активите е цена от 4.05 лв. за акция, а от метода на компании пазарни аналози е 3.71 лв. за акция. Оценки са претеглени с равни тегла съответно 40% — 40% — 20%, което води до изчислената стойност на акция съгласно чл. 5, ал. 3 от Наредба № 41 от 3.62 лв. за акция.

Дата на обосновката и срок на валидност

Обосновката е извършена към 07.06.2021 г. и е със срок на валидност крайния срок за приемане на търговото предложение.

Комисията за финансов надзор не е взела отношение по внесеното търгово предложение.