

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 коригирано 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 18.01.2021 г., в „И Ар Джи Капитал - 3“ АДСИЦ бе получено уведомление по чл. 151, ал. 3 от ЗППЦК, придружено от коригирано 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 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  
18.01.2021 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.

Електронна поща: office@velgraf.com

„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 **4.30 лв. (четири лева и тридесет стотинки) за акция.**

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

Търговият предложител притежава пряко 1 667 360 броя акции или 79.40 % от капитала на „И Ар Джи Капитал - 3” АДСИЦ и иска да придобие останалите 432 640 броя акции представляващи 20.60 % от капитала.

*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 търговия 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 търговия 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 такава политиката му за разпределяне на дивиденти се определя основно от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел.

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 при подходяща пазарна ситуация съществуващият недвижим имот „Бургас Ритейл“, находящ се в гр. Бургас да бъде продаден и да се да се придобият други инвестиционни активи, които ще осигурят оптимална доходност съгласно



целите и отговарящи на предмета на дейност, заложен в Устава на дружеството и специфичните нормативни изисквания на ЗДСИЦ. Намеренията на търговия предложител са със собствени средства на „И Ар Джи Капитал - 3“ АДСИЦ да бъде изграден логистичен център в гр. Пловдив, в близост до летището на града, със складови помещения с изградена прилежаща логистична инфраструктура и офисна част. Целта на тази инвестиция е придобитото дружество да генерира приходи за икономическата група, чрез дългосрочно отдаване под наем на складови и други площи.

#### *Резюме на обосновката на предлаганата цена за акция*

Цената предложена от „Велграф Асет Мениджмънт“ АД е **4.30 лв.** за акция.

Тя е същата като **справедливата цена за акция съгласно чл. 150, ал. 7 от ЗППЦК** от 4.30 лв. за акция, изчислена като най-високата измежду:

- Стойност на акция съгласно чл. 5, ал. 3 от Наредба № 41 – 4.02 лв. за акция;
- Средно претеглена цена на всички сделки през последните шест месеца, предхождащи датата на обосновката не може да бъде определена, защото акциите на дружеството не са търгувани – 4.296 лв. за акция;
- Най-висока заплатена цена от предложителя през последните 6 месеца – 4.30 лв. за акция.

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 нетната стойност на активите (NAV), Метод на пазарните множители и Метод на дисконтираните парични потоци.

Акциите на „И Ар Джи Капитал - 3“ АДСИЦ са регистрирани за търговия на Алтернативен пазар на БФБ (BaSE), Сегмент дружества със специална инвестиционна цел, с присвоен борсов код 5ER. 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 нетната стойност на активите до цена от 4.24 лв. за акция, метода на компании пазарни аналози е 3.19 лв. за акция, а чрез метод на дисконтирани свободни парични потоци на разположение на компанията (FCFF) е изчислена цена в размер на 4.17 лева за акция. Оценки са претеглени с приетите тегла, посочени по долу, което води до изчислената стойност на акция съгласно чл. 5, ал. 3 от Наредба № 41 от 4.02 лв. за акция:

Метод (в лв.)	Тегло	Цена	Претеглена цена
Метод на дисконтирани свободни парични потоци на разположение на компанията (FCFF)	20%	4.17 лв.	0.83 лв.
Метод на нетната стойност на активите (NAV) в хил. лв.	60%	4.24 лв.	2.54 лв.
Метод на компании пазарни аналози	20%	3.19 лв.	0.64 лв.
<b>Стойност на акция съгласно чл. 5, ал. 1 от Наредба № 41</b>			<b>4.02 лв.</b>

#### *Дата на обосновката и срок на валидност*

Обосновката е извършена към 11.11.2020 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.**