

**ПРЕДЛОЖЕНИЯ ЗА РЕШЕНИЯ И МАТЕРИАЛИ ПО
ДНЕВНИЯ РЕД НА ИЗВЪНРЕДНО ОБЩО СЪБРАНИЕ НА
АКЦИОНЕРИТЕ НА „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3” АД СИЦ,
СВИКАНО ЗА 26.09.2011Г.**

Предложение на Съвета на директорите на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 3“ АДСИЦ за решение и материали по т. 1 от дневния ред на извънредно Общо събрание на акционерите, насрочено за 26 септември 2011 г.

По т.1 от дневния ред:

Вземане на решение за намаляване на капитала на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 3“ АДСИЦ чрез намаляване на номиналната стойност на акциите.

Предложение за решение: „Общото събрание на акционерите (ОСА) взема решение капиталът на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3“ АДСИЦ да се намали от 21 000 000 (двадесет и един милиона) лева на 2 100 000 (два милиона и сто хиляди) лева чрез намаляване на номиналната стойност на акциите, съответно от 10 (десет) лева номинална стойност на всяка една акция на 1 (един) лев номинална стойност на всяка една акция. Средствата от намалението на капитала се отнасят във Фонд „Резервен“ за използване за целите предвидени в Търговския закон. След намаляване на капитала на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3“ АДСИЦ, капиталът на дружеството ще бъде равен на 2 100 000 (два милиона и сто хиляди) лева, разпределен в 2 100 000 (два милиона и сто хиляди) броя безналични, поименни, обикновени акции с номинална стойност от 1 (един) лев всяка една. При намаляването на капитала се спазват правилата за защита на кредиторите по чл.150-153 от Търговския закон във връзка с чл.202, ал.1 ТЗ.“

Приложени материали: Обосновка на предложението на Съвета на директорите капиталът на „И Ар Джи Капитал-3“ АДСИЦ да бъде намален чрез намаляване на номиналната стойност на акциите на дружеството и последващо увеличение на капитала на „И Ар Джи Капитал-3 АДСИЦ“ чрез издаване на нови акции.

ОБОСНОВКА

на предложението на Съвета на директорите капиталът на „И Ар Джи Капитал-3” АД СИЦ да бъде намален чрез намаляване на номиналната стойност на акциите на дружеството и последващо увеличение на капитала на „И Ар Джи Капитал-3 АД СИЦ” чрез издаване на нови акции

1. Въведение

„И Ар Джи Капитал-3” АД СИЦ (наричано по-долу „И Ар Джи Капитал - 3” или „Дружеството”) има издадена емисия обикновени, безналични, обезпечени облигации, ISIN: BG2100004097, в размер на 6 514 000 евро, с падеж 12 март 2012г., обезпечени с първа по ред договорна ипотека върху собствени на Дружеството недвижими имоти и особен залог на всички настоящи и бъдещи вземания на Дружеството за парични средства по разплащателната сметка, в която ще постъпват средства от евентуална продажба на ипотекираните имоти или обособени части от тях (наричани по-долу „Облигационен заем”, „Облигации” или „Облигационна емисия”). Облигациите от емисията на „И Ар Джи Капитал 3” са регистрирани за търговия на Българска Фондова Борса – София АД под борсов код: 5ERA.

„И Ар Джи Капитал-3” издаде облигационната емисия на 12 март 2009г. с цел рефинансиране на банков кредит, предоставен на Дружеството от Райфайзенбанк (България) ЕАД и използван за придобиването на два урегулирани поземлени имота, находящи се в гр. София с обща площ от приблизително 130 декара, единият от които с около 400 метра лице на Околовръстен път в София, а именно:

А) Урегулиран поземлен имот I-285065, находящ се местност „Челопечене – Голямата локва” по плана на гр. София, с площ от 37 543 (тридесет и седем хиляди петстотин четиридесет и три) кв. м. по нотариален акт, и

Б) Урегулиран поземлен имот II -285070, находящ се местност „Челопечене – Голямата локва” по плана на гр. София, с площ от 93 741 (деветдесет и три хиляди седемстотин четиридесет и един) кв. м. по нотариален акт (общо наричани Проект „София ринг”).

Съветът на директорите планираше средствата за погасяването на облигационния заем да се осигурят чрез продажба на един или два от незастроените урегулирани поземлени имота, описани по-горе. Въпреки усилията на ръководството на Дружеството и на Обслужващото дружество, гореописаните имоти както и някои от другите имоти, собственост на Дружеството, да бъдат продадени, това не се случи поради изключително слабата ликвидност на пазара на недвижими имоти след началото на кризата и най-вече на пазара на незастроени парцели.

Съветът на директорите счита, че вероятността да бъдат продадени някои от собствените на Дружеството имоти преди падежа на облигационния заем (т.е. преди 12 март 2012г.) е минимална. Съответно, Съветът на директорите обсъди и предлага алтернативни източници за изплащане на облигационния заем.

2. Парични потоци и ликвидност на „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ

Към 30.06.2011г. Дружеството разполага с равностойността на 780 хил. лева по сметки при банки.

Единствения развит, напълно завършен и отдаден под наем имот на Дружеството е търговски комплекс, находящ се в гр.Стара Загора, с административен адрес бул. „Св. Патриарх Евтимий” № 50 (наричан Проект „Загора”), от който Дружеството получава приходи от наеми в размер на приблизително 277 хил. евро на тримесечие.

Плащанията, дължими от Дружеството за лихви и главници по описания по-горе облигационен заем, както и по банковия кредит, използван за построяването и развитието на Проект „Загора” са приблизително 330 хил. евро на тримесечие, т.е. Дружеството ще изчерпи ликвидността си през март 2012г., когато настъпва падежа на Облигационния заем и Дружеството съответно трябва да изплати задълженията си по него.

3. Алтернативни източници за изплащане (рефинансиране) на Облигационния заем

Теоретично, Дружеството има две алтернативи за изплащане (рефинансиране) на Облигационния заем:

- (1) привличане на заместващо дългово финансиране или
- (2) привличане на допълнителен собствен капитал.

След изплащане на Облигационния заем и при заложено увеличение на наемната цена в договорите за наем с наемателите на търговски площи от Проект „Загора” - „АИКО Мулти Концепт” ЕООД и „Моббо” ЕООД, Дружеството очаква да генерира 100-120 хил.евро положителен паричен поток на тримесечие след първото тримесечие на 2012г.

Този паричен поток не е достатъчен за обслужване на заместващо облигационния заем дългово финансиране - банков кредит или нов облигационен заем, дори то да е платимо еднократно на падежа, т.е. да няма междинни плащания по главницата.

Следователно, единствената реална алтернатива за изплащане (рефинансиране) на съществуващия Облигационен заем е увеличение на капитала на Дружеството чрез издаване на нови акции.

4. Обосновка и мотиви за предложеното намаляване на капитала

Номиналната стойност на акциите на Дружеството към настоящия момент е 10 лева на една акция.

Съгласно чл.175, ал.2 от Търговския закон и принципа за равно третиране на акционерите, всички акции на Дружеството трябва да са с една и съща номинална стойност. Следователно, при настояща номинална стойност от 10 лева на една акция, Дружеството може да вземе решение за увеличаване на капитала чрез издаване на нови акции само при условие, че номиналната стойност на новите акции е равна на номиналната стойност на съществуващите акции, т. е. равна на 10 лева на акция. Съгласно чл. 176, ал. 2 от Търговския закон, емисионната стойност на акциите при увеличение на капитала на акционерно дружество трябва да е по-голяма или равна на

номиналната стойност, т.е. при номинална стойност от 10 лева на една нова акция, емисионната стойност на акциите не може да бъде по-малка от 10 лева на акция.

В същото време, пазарната стойност на акциите на Дружеството към датата на това предложение е 3.00-4.00 лева на една акция, което е значително под номиналната стойност на една акция. Таблицата по-долу представя информация за движението на пазарната цена на акциите на Дружеството за периода от началото на 2011г. към момента.

Ценова статистика от началото на годината

Последна цена	Промяна	Промяна процент	Обем (лева)	Последна сделка
3.301 лв.	▼2.749	▼45.44%	18 654	01 Август 2011 13:13

в абсолютна стойност / в проценти

	Цена	Към дата	Изменения спрямо				
			Начална	Минимална	Максимална	Средна	Последна
Начална	5.500	04.01.2011	-	▲83.27%	▼13.37%	▲20.24%	▲66.62%
Минимална	3.001	29.07.2011	▼45.44%	-	▼52.73%	▼34.39%	▼9.09%
Максимална	6.349	26.01.2011	▲15.44%	▲111.56%	-	▲38.81%	▲92.34%
Средна	4.574	-	▼16.84%	▲52.42%	▼27.96%	-	▲38.56%
Последна	3.301	01.08.2011	▼39.98%	▲10.00%	▼48.01%	▼27.83%	-

Източник: Infostock.bg

Представените данни показват, че пазарната стойност на акциите на Дружеството е под настоящата номинална стойност.

Ръководството на Дружеството счита, че информиран инвеститор не би записал акции от увеличение на капитала на акционерно дружество и не би платил за тях цена, която е значително по-висока от пазарната им стойност. Това поставя „И Ар Джи Капитал-3” пред значителен риск от невъзможност за увеличение на капитала и ненабиране на необходимите средства за изплащане на Облигационния заем.

Ето защо, Съветът на директорите предлага да се вземе решение за намаляване на номиналната стойност на издадените акции на Дружеството от 10 лева на 1 лев на една акция, като средствата от намалението на капитала да се отнесат във Фонд „Резервен” и да се използват за целите предвидени в Търговския закон.

При предлаганото намаляване на емисионната стойност на издадените акции, капиталът на Дружеството ще бъде в размер на 2 100 000 (два милиона и сто хиляди) лева, разпределен в 2 100 000 броя акции с номинална стойност от 1 лев на всяка една акция.

Член 200, т. 1 от Търговския закон допуска намаляване на капитала на Дружеството чрез намаляване на номиналната стойност на акциите. При този способ капиталът се намалява без да се променя броя на издадените акции. Доколкото минималната номинална стойност на една акция е един лев (чл.162, изр.1 от ТЗ), законосъобразно е капиталът на Дружеството да се намали, като номиналната стойност на всички акции се намали от 10 лева на 1 лев и броят акции остане непроменен - 2 100 000 броя акции.

По този начин, намалението не е свързано с промяна на паричните потоци на Дружеството, т.е стойността на Дружеството и теоретично пазарната цена на акциите му остават непроменени.

Средствата от намаляването на капитала се отнасят във фонд „Резервен” на Дружеството и се използват за целите предвидени в Търговския закон (чл.246, ал.3 и ал.4 ТЗ).

Съветът на директорите обръща внимание, че след предложеното намаляване на капитала чрез намаляване на номиналната стойност на акциите от 10 лева на 1 лев на една акция и отнасянето на средствата от намалението на капитала във Фонд „Резервен”, капиталът на дружеството ще бъде намален на 2 100 000 лева, което е над изискуемия за дружествата със специална инвестиционна цел минимум от 500 000 лева (чл.6 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел).

При намаляването на капитала Дружеството спазва правилата за защита на кредиторите по чл.150-153 от Търговския закон във връзка с чл.202, ал.1 ТЗ.

5. Обосновка и мотиви за предложението за последващо увеличение на капитала чрез издаване на нови акции и параметрите на предложеното увеличение на капитала

След намаляването на номиналната стойност на акциите от 10 лева на 1 лев на една акция и след вписването на това намаляване на капитала на Дружеството в търговския регистър, Дружеството може да пристъпи към набиране на необходимите средства за изплащане (рефинансиране) на Облигационен заем чрез последващо увеличение на капитала на Дружеството, като издаде нови акции по реда на Закона за публичното предлагане на ценни книжа, като емисионната стойност на новите акции ще бъде по-висока от новата номинална стойност на акциите от 1 лев.

След приключване на процедурата на предложеното в т.4 по-горе намаление на капитала, включително след прилагане на правилата и изискванията на чл.150-153 ТЗ, във връзка с чл. 202, ал.1 ТЗ, и след вписване в Търговския регистър на намаляването на капитала на Дружеството и изменението на Устава, с което се намалява капитала, Дружеството ще има 2 100 000 акции с номинална стойност от 1 лев.

За да изплати облигацията и да разполага с минимален резерв ликвидни средства Дружеството се нуждае от приблизително 14 000 000 (четирнадесет милиона) лева (или 7 000 000 евро).

През месец юли 2011г. на БФБ-София са изтъргувани 520 акции на дружеството за 2002 лева (*Източник: www.infostock.bg*), или средномесечна цена - 3.85 лева на акция.

Последната сделка с акции на Дружеството е от 01.08.2011 за 19 броя акции при цена 3.301 лева на акция.

Емисионната цена при увеличението на капитала следва да е близо до пазарната цена на акциите преди решението за увеличение на капитала или малко под нея, т.е. следва да е в интервала 3.00 – 3.70 лева на акция.

При емисионна цена от 3.35 лева на акция, за да набере 14 000 000 (четирнадесет милиона) лева Дружеството трябва да издаде нови 4 179 104 броя акции.

Въз основа на анализа по-горе, Съветът на директорите на Дружеството предлага на акционерите да вземат решение за последващо увеличение на капитала чрез издаване на нови акции по реда на чл.112 и сл. от Закона за публичното предлагане на ценни книжа при следните параметри:

Брой нови акции: 4 200 000
Номинална стойност на една нова акция: 1 лев на една акция


Всяка съществуваща акция дава право на притежателя си да запише: 2 нови акции

Емисионна стойност на една нова акция: 3.35 лева на една акция

Увеличението на капитала се извършва при условията и по реда на чл.112 и сл. от ЗППЦК, във връзка с чл.192, ал.1 и чл.194, ал.1 от ТЗ, като срещу всяка съществуваща акция се издава едно „право“ по смисъла на §1, т.3 от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК. Всяко едно „право“ дава възможност за записване на 2 (две) акции с емисионна стойност 3.35 лева всяка една.

Съветът на директорите предлага решението за увеличение на капитала да бъде условно и да поражда действие след вписване в Търговския регистър на намаляването на капитала и изменението на Устава, с което се намалява капитала на Дружеството на 2 100 000 (два милиона и сто хиляди) лева.

ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР:


Анна Панкова-Бонева, като представител на
Изпълнителния директор „Българиян-американ
пропърти мениджмънт“ ЕООД /БАМП ЕООД/



Предложение на Съвета на директорите на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 3” АД СИЦ за решение и материали по т. 2 от дневния ред на извънредно Общо събрание на акционерите, насрочено за 26 септември 2011 г.

По т.2 от дневния ред:

Вземане на решение за изменения в Устава на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 3” АД СИЦ.

Предложение за решение: ОСА взема решение за изменение на Устава на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3” АД СИЦ във връзка с решението по точка 1 от Дневния ред за намаляване на капитала на дружеството чрез намаляване на номиналната стойност на акциите, както следва:

Алинея (1) на Член 11 „Капитал и вноски” от Устава на дружеството се изменя и придобива следната редакция:

Капитал и вноски

Член 11

(1) (изменен съгласно решение на СГС от 03.08.2007 година и решение на ОСА от 26.09.2011г.) Капиталът на Дружеството е 2 100 000 /два милиона и сто хиляди/ лева, разпределен на 2 100 000 /два милиона и сто хиляди/ броя обикновени, безналични, поименни акции с право на глас, с номиналната стойност един лев /1 лв./ на всяка една акция. Капиталът на Дружеството е внесен изцяло.

Предложение на Съвета на директорите на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 3” АДСИЦ за решение и материали по т. 3 от дневния ред на извънредно Общо събрание на акционерите, насрочено за 26 септември 2011 г.

По т.3 от дневния ред:

Вземане на решение за последващо увеличаване на капитала на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3” АДСИЦ чрез издаване на нови акции по реда на чл.112 и сл. от ЗППЦК.

Предложение за решение: ОСА взема решение капиталът на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3” АДСИЦ да се увеличи от 2 100 000 /два милиона и сто хиляди/ лева на 6 300 000 /шест милиона и триста хиляди/ лева чрез издаването на нови 4 200 000 /четири милиона и двеста хиляди/ броя обикновени, безналични, поименни акции с право на глас с номиналната стойност 1 (един) лев всяка една.

Емисионната стойност на всяка една акция от новата емисия е 3,35 лева / три лева и тридесет и пет стотинки/.

Увеличението на капитала се извършва при условията и по реда на чл.112 и сл. от ЗППЦК, във връзка с чл.192, ал.1 и чл.194, ал.1 от ТЗ, като срещу всяка съществуваща акция се издава едно „право” по смисъла на §1, т.3 от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК. Всяко едно „право” дава възможност за записване на 2 (две) акции с емисионна стойност от 3,35 лева /три лева и тридесет и пет стотинки/ всяка една.

ОСА възлага и овластява Съвета на директорите на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3” АДСИЦ, по своя преценка и в рамките на решението на общото събрание и в съответствие с приложимото действащо законодателство, да конкретизира всички останали условия и реда за извършване на увеличението на капитала на, включително, но не само, да избере инвестиционен посредник, който да обслужва увеличението на капитала, да изготви и одобри проспект за публично предлагане на акциите от новата емисия съгласно изискванията на ЗППЦК и подзаконовите нормативни актове по прилагането му, да определи начален и краен срок за записване на акциите от новата емисия, както и да изготви всички други необходими документи във връзка с решението за увеличение на капитала на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3” АДСИЦ.

Решението за увеличение на капитала на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3” АДСИЦ е условно и поражда действие след вписване в търговския регистър на намаляването на капитала и измененията на Устава, с които се намалява капитала на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3” АДСИЦ на 2 100 000 (два милиона и сто хиляди) лева, разпределен на 2 100 000 /два милиона и сто хиляди/ броя обикновени, безналични, поименни акции с право на глас, с номиналната стойност един лев /1 лв./ на всяка една акция.

Приложени материали: Обосновката на предложението на Съвета на директорите за последващо увеличение на капитала на „И Ар Джи Капитал-3 АДСИЦ” чрез издаване на нови акции след като първо капиталът на „И Ар Джи Капитал-3” АДСИЦ бъде намален чрез намаляване на номиналната стойност на акциите на дружеството се съдържа в материалите по т.1 от Дневния ред.

Моля Вж. материалите по т.1 от Дневния ред.