

## До КОМИСИЯ ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР

копие:  
Обществеността

копие:  
„Българска фондова борса“ АД

копие:  
„Велграф Асет Мениджмънт“ АД

копие:  
Служители на „И Ар Джи Капитал - 3“ АДСИЦ

### **СТАНОВИЩЕ**

на Съвета на директорите на  
„И Ар Джи Капитал - 3“ АДСИЦ

относно:  
внесено от „Велграф Асет Мениджмънт“ АД търгово предложение по чл. 149, ал. 1 и ал. 6 от Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППЦК)

Уважаеми госпожи и господа,

На 27.07.2021 г., след края на работния ден, получихме уведомление, придружено от коригирано търгово предложение по чл. 149, ал. 1 и ал. 6 от ЗППЦК от „Велграф Асет Мениджмънт“ АД, за закупуване акциите на останалите акционери на „И Ар Джи Капитал - 3“ АДСИЦ.

Търговият предложител притежава пряко 1 756 407 броя гласа в ОСА или 83.40 % 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.

В съответствие с изискването на чл. 151, ал. 5 от ЗППЦК, представяме настоящото мотивирано становище относно предложената сделка по търговото предложение.

#### **I. Условия по предложената сделка.**

Предложената цена от „Велграф Асет Мениджмънт“ АД е в размер на **4.70 лв. (четири лева и седемдесет стотинки)** за една акция. Търговото предложение дава достоверна информация за „И Ар Джи Капитал - 3“ АДСИЦ. Обосновката на предложената цена отговаря на изискванията на ЗППЦК и наредбите по прилагането му. Използваните методи за оценка на акциите са съобразени с характера на дейността на „И Ар Джи Капитал - 3“ АДСИЦ.

Предвид направените анализи и прогнози за развитието на дружеството, Съветът на директорите на „И Ар Джи Капитал - 3“ АДСИЦ счита, че предложената цена и отправеното търгово предложение съответстват на нормативните изисквания и са справедливи по отношение на акционерите – адресати на предложението, с оглед текущото състояние на дружеството и перспективите за развитието му.

**II. Информация относно съществуването на споразумения по упражняване на правото на глас по акциите на „И Ар Джи Капитал - 3” АДСИЦ.**

Доколкото е известно на Съвета на директорите на „И Ар Джи Капитал - 3” АДСИЦ, няма споразумения по упражняване правото на глас по акциите на „И Ар Джи Капитал - 3” АДСИЦ.

**III. Данни за броя акции от „И Ар Джи Капитал - 3” АДСИЦ, притежавани от членовете на управителния му орган и дали те възнамеряват да приемат предложението.**

Членовете на Съвета на директорите на „И Ар Джи Капитал - 3” АДСИЦ не притежават акции от капитала на дружеството, поради което не разполагат с правна възможност да приемат търговото предложение.

**IV. Стратегически планове на търговия предложител за „И Ар Джи Капитал - 3” АДСИЦ и тяхното въздействие върху служителите и мястото на извършване на дейност.**

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, заложиени в Устава на дружеството и специфичните нормативни изисквания на ЗДСИЦДС.

В период от три години след сключване на сделката по придобиване на акциите на миноритарните акционери търговият предложител предвижда основната дейност на „И Ар Джи Капитал - 3” АДСИЦ да се запази.

Ключови елементи от стратегическият план на търговия предложител „Велграф Асет Мениджмънт” АД по отношение на дейността на „И Ар Джи Капитал - 3” АДСИЦ предвижда:

- ✓ изграждане на логистичен парк на територия с над 13 хил. кв. м закрити площи и 42 хил. кв. м. открити площи в гр. Пловдив, в близост до летищния комплекс на града. „И Ар Джи Капитал - 3” АДСИЦ е сключило предварителен договор и е извършило авансово плащане в размер на 1 320 хил. лв. за придобиване на инвестиционния имот, като срокът за окончателно финализиране на сделката и прехвърляне на собствеността е до края на август 2021 г. Самото изграждане и пускане в експлоатация (съответно възможността за ефективно отдаване под наем на площи) на логистичния център е предвидено за първото полугодие на 2022 г.;
- ✓ изграждане на логистичен център, чрез извършване на основен ремонт и обновяване на множество складови помещения и обединието им в три логистични складови бази с включени офисна и сервизна част, с обща площ в размер на 11 хил. кв. м, находящи се на територията на Летищен комплекс

София. „И Ар Джи Капитал - 3” АДСИЦ е сключило предварителни договори и е извършило авансово плащане за тях в размер на 4 230 хил. лв. за придобиване на инвестиционния имот, като срокът за окончателно финализиране на сделката и прехвърляне на собствеността е до края на август 2021 г. Самото изграждане и пускане в експлоатация на логистичния център е предвидено да приключи до средата на 2022 г.;

- ✓ осигуряване на финансиране чрез пласиране на емисия облигации, а в случай на недостиг да се пристъпи към банково финансиране. Планирано е освобождаване на паричен ресурс с продажбата на инвестиционния имот в гр. Бургас при подходяща пазарна ситуация;
- ✓ развитие на дейността по секюритизация на недвижими имоти при структуриране на нов портфейл на дружеството със специална инвестиционна цел в нови проекти, които ще осигурят доходност съгласно целите и отговарящи на предмета на дейност, заложен в Устава на дружеството и специфичните нормативни изисквания на ЗДСИЦДС;
- ✓ диверсификация на портфейла с инвестиции в имоти с различно предназначение и локация;
- ✓ реализиране на капиталови печалби чрез изгодни условия за покупка, относително краткосрочно държане и последваща продажба;
- ✓ повишаване на възвращаемостта на собствения капитал, чрез умело използване на външно финансиране при реализацията на проектите

По отношение на маркетинговия план за развитие, търговият предложител смята „И Ар Джи Капитал - 3” АДСИЦ да развива дейността си в настоящия пазарен сегмент – секюритизация на недвижими имоти.

„И Ар Джи Капитал - 3” АДСИЦ няма целеви сегменти за инвестиции и не води активна маркетингова политика, освен нормалните канали на разпространение на информация – директни контакти с клиенти и публикации на собствената интернет страница.

Търговият предложител „Велграф Асет Мениджмънт” АД няма целеви сегменти за инвестиции и не води активна маркетингова политика, освен директни контакти с клиенти.

По отношение на бъдещите инвестиции стратегическият план на Дружеството не се предвижда извършването на други значими инвестиции.

Пандемията от коронавирус COVID-19, обхванала целия свят, включително и България, ще има ефект върху перспективите на Дружеството поне за текущата финансова година. Мерките за противодействие в страната, включително обявеното извънредно положение (с ограничения от различно естество, като затваряне на търговски обекти, изолация, карантина и др.), ще имат неблагоприятно икономическо отражение за стопанските субекти в повечето отрасли.

Ръководството на „Велграф Асет Мениджмънт“ АД не може понастоящем да прогнозира колко продължителна ще бъде пандемията и колко сериозни ще бъдат последствията от нея върху икономиката като цяло, но счита, че ще се отрази негативно в сектора на недвижимите имоти, където извършат дейност двете дружества и където в момента тече сериозна динамика и реструктуриране на инвестиционните проекти. Това от своя страна би могло да забави изпълнението на инвестиционната програма на новопридобитото дружество.

Търговият предложител очаква „И Ар Джи Капитал - 3” АДСИЦ да започне да реализира печалби, след изпълнението на инвестиционната програма на дружеството, с изграждането и въвеждането в експлоатация на логистичните центрове в гр. Пловдив и гр. София, предвидени за 2022 г., съответно дружеството ще започне да генерира парични потоци в приходната част от отдаваните там под наем складови, логистични и други площи.

През трите години след сключването на сделката по приемане на търговското предложение не се предвиждат промени, в състава на управителните органи, както и

персонал, условията по трудовите договори или мястото на дейност на „И Ар Джи Капитал - 3” АДСИЦ и търговия предложител „Велграф Асет Мениджмънт” АД.

**V. Информация относно съществуването на евентуални споразумения по упражняване на правото на глас по акциите на дружеството - обект на търговото предложение.**

Доколкото е известно на Съвета на директорите на „И Ар Джи Капитал - 3” АДСИЦ няма сключени споразумения по упражняване на правото на глас по акциите на дружеството.

гр. София  
04.08.2021 г.

**ПОДПИСАЛИ ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ:**

1. ....  
**Румен Цонков**  
Изпълнителен директор



2. ....  
**Цветелина Пеева**  
Член на СД

3. ....  
**Красимир Димитров**  
Член на СД