

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 16.11.2020 г. получихме уведомление, придружено от 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.

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 4.30 лв. / четири лева и тридесет 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 при подходяща пазарна ситуация съществуващият недвижим имот „Бургас Ритейл“, находящ се в гр. Бургас, да бъде продаден и 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 ЗДСИЦ.

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:

- ✓ освобождаване на паричен ресурс с продажбата на инвестиционния имот в гр. Бургас;
- ✓ 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, заложи в Устава на дружеството и специфичните нормативни изисквания на ЗДСИЦ;
- ✓ 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.

Анализът на средата, в която оперира „И Ар Джи Капитал - 3” АДСИЦ показва, че неговата ликвидност предполага добра възможност за структуриране на портфейл от доходносни и изгодни активи с добра диверсификация по вид и локация.

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 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 преструктуриране 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, свързана с структуриране на доходоносен портфейл от активи. Понастоящем търговият предложител не може да прогнозира времето изпълнение на заложените цели предвид икономическата несигурност, свързана с пандемията от Covid-19.

В Търговския регистър към агенция по вписвания по партидата на дружеството със заявление 20201029152313 е публикувана покана за извънредно Общо събрание на акционерите на 08.12.2020 г. със следния дневен ред:

1. Освобождение от длъжност на настоящите членове на Съвета на директорите и назначаване на нови членове на Съвета на директорите. Определяне размера на възнагражденията на членовете на СД и срока, за който същите са длъжими. *Съветът на директорите предлага да се приеме следното решение: „Общото събрание на акционерите освобождава от длъжност настоящите членове на Съвета на директорите и назначава нови членове на Съвета на директорите, както следва: Румен Горанов Цонков, Цветелина Асенова Пеева и Красимир Владимир Димитров. Определя възнагражденията на членовете на СД да са в размер на 2 минимални работни заплати за страната, като същите ще са длъжими за целия срок на мандата им“.*

2. Освобождение от длъжност на настоящите членове на Одитния комитет и назначаване на нови членове на Одитния комитет. *Съветът на директорите предлага да се приеме следното решение: „Общото събрание на акционерите освобождава от длъжност настоящите членове на Одитния комитет и назначава нови членове на Одитния комитет, както следва: Йорданка Миткова Флорева, Цветослав Славеев Бойков и Павел Иванов Павлов“.*

3. Одобряване на Споразумение от 29.10.2020 г. за прекратяване по взаимно съгласие на договорните отношения с обслужващото дружество „БЪЛГЕРИЪН АМЕРИКЪН МЕНИДЖМЪНТ КЪМПАНИ“ ЕООД, ЕИК 202796256. *Съветът на директорите предлага да се приеме следното решение: „Общото събрание на акционерите одобрява Споразумение от 29.10.2020 г. за прекратяване по взаимно съгласие на договорните отношения с обслужващото дружество „БЪЛГЕРИЪН АМЕРИКЪН МЕНИДЖМЪНТ КЪМПАНИ“ ЕООД, ЕИК 202796256“.*

4. Избор и назначаване на ново обслужващо дружество и вземане на решение за сключване на договор със същото. Овластяване представляващия дружеството да сключи договор с новоизбраното обслужващо дружество. *Съветът на директорите предлага да се приеме следното решение: „Общото събрание на акционерите избира и назначава „АКТИВ СЪРВИСИЗ“ ЕООД, ЕИК: 200199440, като ново обслужващо дружество и взема решение за сключване на договор със същото. Овластява представляващия дружеството да сключи договор с новоизбраното обслужващо дружество“.*



5. Промяна на седалището и/или адреса на управление на дружеството. *Съветът на директорите предлага да се приеме следното решение: „Общото събрание на акционерите променя седалището и/или адреса на управление на дружеството ОТ гр. София 1504, р-н Оборище, ул. Шипка № 3, НА гр. София 1784, р-н Слатина, бул. БРЮКСЕЛ № 1“.*

6. Приемане на изменения в Устава на дружеството. *Съветът на директорите предлага да се приеме следното решение: “Общото събрание на акционерите приема изменения в Устава на дружеството, свързани с промяната на седалището и/или адреса на управление, съгласно представен проект“.*

През трите години след сключването на сделката по приемане на търговото предложение не се предвиждат други промени, в състава на управителните органи, освен описаните по-горе, 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.

В случай, че на насроченото по-горе извънредно Общото събрание на акционерите се гласува и приеме промяна в състава на Съвета на директорите, настоящото ръководство не може да се обвърже с отговорност за изпълнението на целите и стратегическия план на търговия предложител „Велграф Асет Мениджмънт“ АД по отношение на дейността на „И Ар Джи Капитал - 3“ АДСИЦ, което ще бъде прерогатив и в компетенциите на новото ръководство.

**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  
19.11.2020 г.

**ПОДПИСАЛИ ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ:**

1. 

**Боян Икономов**  
Изпълнителен директор

2. 

**Костадин Петков**  
Председател на СД

3. 

**Станислава Куюмджиева**  
Член на СД