

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 18.01.2021 г. 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.

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 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. 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.

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 при подходяща пазарна ситуация;

❖ изграждане на логистичен парк със собствени средства на територия от над 13 декара в гр. Пловдив, в близост до летищния комплекс на града. „И Ар Джи Капитал - 3” АДСИЦ е сключило предварителен договор и извършило авансово частично плащане в размер на 1 320 хил. лв. за придобиване на инвестиционния имот, като споразумението за окончателното финализиране на сделката и прехвърлянето на собствеността е до края на август 2021 г. Самото изграждане и пускане в експлоатация на логистичния център е предвидено да приключи до края на 2022 г.;

❖ 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 изпълнение на посочените по-горе инвестиционни цели.

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 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 логистичен център в гр. Пловдив предвидено за 2022 г., и 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
21.01.2021 г.



ПОДПИСАЛИ ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ:

1.
Румен Цонков
Изпълнителен директор

2.
Цветелина Пеева
Член на СД

3.
Красимир Димитров
Член на СД