

МОТИВИРАН ДОКЛАД ОТ СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА „НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ“ АДСИЦ,

ОТНОСНО: Условия и целесъобразност на сделка по чл. 114, ал. 1, от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), предложена на Общото събрание на акционерите, насрочено за 25 септември 2023 г. за одобрение и овластяване Съвета на директорите на дружеството за нейното сключване.

Настоящият доклад е изготвен и приет от Съвета на директорите на „НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ“ АДСИЦ на заседание, проведено на 16.08.2023 г., при спазване на разпоредбите на чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК и изискванията на чл. 33, ал. 1 от Наредба № 2 от 9 ноември 2021 г. на Комисия за финансов надзор за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар.

Съгласно чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК, настоящият доклад на Съвета на директорите на дружеството ще е част от материалите по дневния ред на извънредното Общо събрание на акционерите, на което ще се гласува предлаганото овластяване.

Разпоредбата на чл. 28 от ЗДСИЦДС изисква задължително решение от страна на ОСА на ДСИЦ по повод сделка по учредяване, придобиване и прехвърляне на дялово или акционерно участие в специализирано дружество, като чл. 114 и 114а от ЗППЦК се прилагат съответно, а чл. 114, ал. 10 от ЗППЦК не се прилага.

В тази връзка и предвид действащата нормативна уредба в конкретния случай с оглед факта, че се касае за покупка на дялово на дружеството "КАБАКУМ ИСТЕЙТС" ЕООД, ЕИК: 206393320 е необходимо да бъде извършена проверка на праговете по чл. 114 и сл. от ЗППЦК.

Съветът на директорите на „НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ“ АДСИЦ следва да бъдат изрично овластен от Общото събрание на акционерите за извършване на сделката, в съответствие с чл. 114, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК

Предмет на настоящия доклад е следната сделка:

**СКЛЮЧВАНЕ НА ДОГОВОР ЗА ПОКУПКО-ПРОДАЖБА НА 100% ОТ
КАПИТАЛА НА "КАБАКУМ ИСТЕЙТС" ЕООД, ЕИК: 206393320.**

1. Предмет на сделката

Предлага се Общото събрание на акционерите на „НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ“ АДСИЦ да овласти Съвета на директорите за сключването на Договор за покупко-продажба на дялове, съгласно който „НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ“ АДСИЦ ще придобие от „ПРЕМИЕР ФОНД“ АДСИЦ, ЕИК 148006882 100.00 % от капитала на "КАБАКУМ ИСТЕЙТС" ЕООД, със седалище и адрес на управление в град Варна, ул. Цар Асен № 5, вписано в Търговския регистър при Агенцията по вписванията с ЕИК 206393320, за цена в размер на 1 700 000.00 лв. /един милион и седемстотин хиляди лева/.

2. Страни по сделката

По смисъла на разпоредбата на чл. 114а, ал. 7 от ЗППЦК, Решението по чл. 114, ал. 1 - 3 трябва да посочва съществените условия по сделката, включително срок, страни, предмет и стойност, в чия полза се извършва сделката.

2.1. ПРОДАВАЧ: "ПРЕМИЕР ФОНД" АДСИЦ, със седалище и адрес на управление – гр. Варна, ул. "Цар Асен" № 5, ЕИК: 148006882, представлявано заедно от изпълнителния директор АНТОНИЯ СТОЯНОВА ВИДИНЛИЕВА.

2.2. КУПУВАЧ: "НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ" АДСИЦ, със седалище и адрес на управление – гр. София, ул. Георги С. Раковски № 132, вх. А, ет. 3, ап. офис 3, ЕИК 175163724, представлявано заедно от изпълнителния директор Иван Стоянов Ярков и председателя на СД Борис Михайлов Николов.

3. Участие на заинтересовани лица в сделката по смисъла на чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК

Към момента на изготвяне на настоящия доклад в сделката не участват заинтересовани лица по смисъла на чл. 114, ал. 7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа. Ако впоследствие се установи, че в сделката участва заинтересовано лице по смисъла на чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК и същото е гласувало при вземането на решение на ОСА на "НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ" АДСИЦ по чл. 114, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК за овластяване на Съвета на директорите да сключи сделката, съгласно настоящия доклад, то ще следва да се изготви нов мотивиран доклад, в който изрично се посочи/ат това/тези лице/а, както и естеството на интереса му/им към сделката, респ. да се приеме ново решение за овластяване на Съвета на директорите да сключи въпросната сделка, в гласуването на което да не участва/т заинтересованото/ите лице/а.

4. Условия и срок за извършване на сделката

4.1. Условия за извършване на сделката

С оглед на гореизложеното спрямо сделката следва да се отчита преминаването на праговете по чл. 114, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК. Разпоредбата на чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „а“ от ЗППЦК предвижда изрично предварително одобрение от Общото събрание на акционерите за прехвърлителни сделки на публичното дружество, които сделки са на обща стойност една трета от по-ниската стойност на активите съгласно последните два изготвени счетоводни баланса на дружеството, поне един от които е одитиран, и които са разкрити публично по реда на чл. 100т, когато в сделките участват заинтересовани лица.

Сключването на Договора за покупко-продажба ще се осъществи само в случай на и след получаване на одобрение от страна на акционерите на дружеството по реда на чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК на извънредното Общото събрание на акционерите, на което ще се гласува предлаганото овластяване.

Общото събрание на акционерите на "НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ" АДСИЦ следва да овласти Съвета на директорите на дружеството да сключи договор за покупко-продажба на дялове, както и да извърши всички правни и фактически действия, необходими

за осъществяването му при спазване на решението на Общото събрание на акционерите и в съответствие с приложимите разпоредби на действащото законодателство.

4.2. Плащане по сделката

Плащането по сделката ще бъде извършено по банков път съгласно условия по предварителен договор за покупко-продажба на дялове от капитала на "КАБАКУМ ИСТЕЙТС" ЕООД.

4.3. Срок за извършване на сделката и прехвърляне на акциите

Договор за покупко-продажба следва да бъде сключен в срок до 60 дни след датата на Общото събрание на акционерите на "НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ" АДСИЦ, на което е взето решение от акционерите за овластяване на Съвета на директорите по смисъла на чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК.

5. Лица, в чиято полза се сключва сделката

5.1. Сделката е в полза и на двете страни.

6. Преценка на условията по чл. 114, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК

Предлаганата сделка попада в приложното поле на чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „а“ от ЗППЦК, тъй като в сделката не участват заинтересовани лица. Предмет на сделката е покупка на дялове от дружество "КАБАКУМ ИСТЕЙТС" ЕООД на стойност под 1/3 от по-ниската стойност на активите на "НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ" АДСИЦ съгласно последния одитиран или последния изготвен счетоводен баланс на Дружеството.

Стойност на активите по одитирания баланс към 31.12.2022 г. в хил. лв.	Стойност на активите по неодитирания баланс към 30.06.2023 г. в хил. лв.	Праг по чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „а“, от ЗППЦК в лв.	Цена на сделката по договор за покупко-продажба на акции в лв.
49 410 хил. лв.	48 215 хил. лв.	15 910 950,00 лв.	1 700 000 лв.

7. Целесъобразност на предлаганата сделка

"НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ" АДСИЦ е дружество със специална инвестиционна цел, което по реда и при условията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация осъществява дейност по инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа в недвижими имоти посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, оборудване и обзавеждане на имотите с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и/или последващата им продажба. С придобиването на "КАБАКУМ ИСТЕЙТС" ЕООД ще се подобри възвръщаемостта върху собствения капитал на компанията и ще се увеличат нейните активи на индивидуално и на консолидирано ниво, а това от своя страна ще има цялостен положителен ефект върху финансовите резултати на "НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ" АДСИЦ.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Съветът на директорите на "НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ" АДСИЦ счита, че предлаганата в настоящия доклад сделка е в интерес на Дружеството. Предлага се акционерите да приемат решение дали да овластят Съвета на директорите на "НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ" АДСИЦ за сключването на предложената сделка при горепосочените условия и при спазване изискванията на Устава на дружеството и ЗППЦК.

Съветът на директорите на "НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ" АДСИЦ уведомява всички заинтересовани по смисъла на чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК лица, независимо дали са споменати в настоящия доклад изрично, но които изпълняват условията на горепосочената разпоредба, че същите, в случай, че са акционери в "НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ" АДСИЦ, нямат право да участват в гласуването по съответната точка от дневния ред на предстоящото Общо събрание на акционерите, по която е предвидено да се вземе решение относно сделка с тяхно участие. В тези случаи решенията следва да се вземат с мнозинство на останалите представени акции от капитала на "НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ" АДСИЦ.

Настоящият доклад е съставен от Съвета на директорите на "НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ" АДСИЦ и е част от материалите по дневния ред на извънредното Общо събрание на акционерите, на което ще се гласува предлаганото овластяване.

Съвет на директорите на "НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ" АДСИЦ

Иван Стоянов Ярков


Борис Михайлов Николов
