

**МОТИВИРАН ДОКЛАД**  
**ОТ СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА „АКТИВ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ**  
**ЗА ЦЕЛЕСЪОБРАЗНОСТТА И УСЛОВИЯТА НА СДЕЛКИ ПО ЧЛ 114, АЛ. 1 ОТ ЗАКОНА ЗА**  
**ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА (ЗППЦК)**

Настоящият доклад е изготвен и приет от Съвета на директорите на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ, с ЕИК 115869689 („Дружеството“), на заседание, проведено на 20.12.2022 г., съгласно изискванията на чл. 114а от ЗППЦК, чл. 33 от Наредба № 2 от 9.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар (Наредба № 2). Докладът е част от материалите за извънредното Общо събрание на акционерите на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ, чийто дневен ред предвижда овластяване на Съвета на директорите за сключване на сделки по чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК при спазване изискванията на чл. 28, ал. 2 от ЗДСИЦДС. Общото събрание ще се проведе на 31.01.2023 г. от 12:00 ч. източно европейско часово време – EEST (10:00 ч. координирано универсално време – UTC) по седалището на Дружеството.

Съгласно чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК, чиито разпоредби са приложими за Дружеството, за извършване на определени сделки от управителните органи на Дружеството е необходимо предварително изрично овластяване от Общото събрание на акционерите.

Към настоящия момент Съветът на директорите на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ планира извършването на сделки, за които е необходимо овластяване от Общото събрание на акционерите съгласно чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК, както следва:

- I. Договор за покупко-продажба на акции, по силата на който „Актив Пропъртис“ АДСИЦ (купувач) да придобие от „Алтерон“ АДСИЦ, с ЕИК 148146418 (продавач), 100 % от акционерното участие на продавача в „ТИ ЕЙ ПРОПЪРТИС“ ЕАД, с ЕИК 200536466;
- II. Договор за покупко-продажба на дружествени дялове, по силата на който „Актив Пропъртис“ АДСИЦ (купувач) да придобие от „Супер Боровец Пропърти Фонд“ АДСИЦ, с ЕИК 148031273 (продавач), 100 % от дяловото участие на продавача в „РЕСТ ЕНД ФЛАЙ“ ЕООД, с ЕИК 204645178.

Във връзка с горното, преди общото събрание на акционерите да вземе решение относно посочените сделки, Съветът на директорите представя пред акционерите информация за всяка от тях в отделни раздели (Раздел I и Раздел II).

**РАЗДЕЛ I****ДОГОВОР ЗА ПОКУПКО-ПРОДАЖБА НА АКЦИИ, ПО СИЛАТА НА КОЙТО „АКТИВ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ (КУПУВАЧ) ДА ПРИДОБИЕ ОТ „АЛТЕРОН“ АДСИЦ, С ЕИК 148146418 (ПРОДАВАЧ), 100 % ОТ АКЦИОНЕРНОТО УЧАСТИЕ НА ПРОДАВАЧА В „ТИ ЕЙ ПРОПЪРТИС“ ЕАД, С ЕИК 200536466****I. Описание на предложената сделка:****1. Предмет на сделката:**

Предлага се Общото събрание на акционерите на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ да овласти Съвета на директорите и законния представител на Дружеството да сключи договор за покупко-продажба на акции, по силата на който „Актив Пропъртис“ АДСИЦ да придобие от „Алтерон“ АДСИЦ 100 % от акциите, които „Алтерон“ АДСИЦ притежава в „ТИ ЕЙ ПРОПЪРТИС“ ЕАД.

Предмет на сделката са притежаваните от „Алтерон“ АДСИЦ 162 700 броя обикновени, налични, поименни акции, с номинална стойност 10 лв. всяка акция, от капитала на „ТИ ЕЙ ПРОПЪРТИС“ ЕАД.

**2. Страни по сделката:**

**Продавач:** „Алтерон“ АДСИЦ, с ЕИК 148146418, със седалище и адрес на управление: гр. Варна, бул. „Княз Борис I“ № 7, ет. 2.

**Купувач:** „Актив Пропъртис“ АДСИЦ, вписано в Търговския регистър с ЕИК 115869689, със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, ул. „Нестор Абаджиев“ № 37, ет. 2.

**3. Условия на сделката и други съществени елементи, необходими, за да е пълна информацията и да не е подвеждаща:**

Условие за сключване на предложената с настоящия Доклад сделка е получаването на одобрение по реда на чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК от общото събрание на акционерите на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ.

В случай, че Общото събрание на акционерите „Актив Пропъртис“ АДСИЦ овласти Съвета на директорите да сключи предлаганата сделка, ще бъде сключен договор покупко-продажба на акции от капитала на „ТИ ЕЙ ПРОПЪРТИС“ ЕАД при следните параметри:

- Минимална цена: 13 000 000 лв. (тринадесет милиона лева);
- Максимална цена: 13 500 000 лв. (тринадесет милиона и петстотин хиляди лева);
- Плащане по сделката: плащането ще бъде извършено по банков път съгласно условия по договор за покупко-продажба на акции от капитала на „ТИ ЕЙ ПРОПЪРТИС“ ЕАД;
- Съветът на директорите е овластен да сключи сделката в срок, определен по негова преценка, при спазване изискванията на чл. 25 от ЗДСИЦДС.

**4. Лица, в чиято полза се сключва сделката:**

Предложената сделка се сключва в интерес и на двете страни.

**5. Стойност на сделката:**

Съгласно чл. 114, ал. 5 от ЗППЦК стойността на придобиваното имущество по чл. 114, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК е уговорената цена. С настоящото се предлага на Съвета на директорите да сключи сделката при минимална цена 13 000 000 лв. и максимална цена 13 500 000 лв.

В съответствие с изискванията на чл. 114а, ал. 7 от ЗППЦК стойността на сделката е определена съгласно нейната максималната стойност.

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

В предложената сделка не участват заинтересовани лица по смисъла на чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК.

## III. Преценка на условията по чл. 114, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК:

Условията по чл. 114, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК се преценяват, когато в резултат на сделката дружеството придобива активи на обща стойност над 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 от ЗППЦК, респ. 2 на сто 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 от ЗППЦК, когато в сделките участват заинтересовани лица.

В предложената сделка следва да се прилага прагът по чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „а“ от ЗППЦК, доколкото в сделката не участват заинтересовани лица.

Във връзка с горното, изчислението на релевантния праг се базира на сравнение между стойността на активите на Дружеството съгласно последните два изготвени счетоводни баланса на Дружеството, поне един от които е одитиран, и които са разкрити публично по реда на чл. 100т от ЗППЦК, а именно - одитирания Годишен финансов отчет към 31.12.2021 г. и последно изготвения междинен финансов отчет към 30.09.2022 г., които са разкрити публично по реда на чл. 100т от ЗППЦК, информация от които е представена по-долу:

| Отчети  | Стойност на активите по счетоводен баланс (в лв.) | Праг по чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „а“ от ЗППЦК | Стойност на сделката (в лв.) |
|---|---|---|------------------------------|
| Одитиран годишен финансов отчет към 31.12.2021 г. | 26 990 000  | 8 996 666.67                                  | 13 500 000                   |
| Междинен счетоводен баланс към 30.09.2022 г.      | 26 459 000  | 8 819 666.67                                  | 13 500 000                   |

Видно от горното, стойността на активите на Дружеството съгласно последния одитиран счетоводен баланс към 31.12.2021 г. е 26 990 000 лв., а съгласно последния изготвен междинен счетоводен баланс към 30.09.2022 г. е 24 459 000 лв.

Следователно, стойността на предложената сделка следва да се определя съобразно по-ниската стойност на активите, а именно 26 459 000 лв. Една трета от тази стойност възлиза на 8 819 666.67 лв. (сумата е закръглена до втория десетичен знак), с оглед на което за сключване на сделката е необходимо изрично овластително решение от страна на Общото събрание на акционерите.

Видно от горното, с предложената сделка се преминават праговете, посочени в чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ от ЗППЦК, което обуславя необходимост от овластяване на Съвета на директорите на Дружеството за сключване на разглежданата сделка от общото събрание на акционерите.

**IV. Икономическа изгода на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ:**

„Актив Пропъртис“ АДСИЦ е дружество със специална инвестиционна цел по смисъла на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС). Съгласно чл. 28 от ЗДСИЦДС дружество със специална инвестиционна цел, инвестиращо в недвижими имоти, може да учреди или да придобие дялове или акции в търговско дружество (специализирано дружество), чийто изключителен предмет на дейност е придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им.

На следващо място, Дружеството е приело свои Правила за управление на рисковете на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ при участия в учредяването или придобиването на дялове или акции в специализирано дружество по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС, които са одобрени с решение на Комисията за финансов надзор, както и от акционерите на редовното годишно общо събрание, проведено на 12.07.2022 г.

В случай, че общото събрание на акционерите одобри предложената сделка, „Актив Пропъртис“ АДСИЦ ще придобие участие в специализирано дружество, което е част от инвестиционните цели на Дружеството.

**РАЗДЕЛ II****ДОГОВОР ЗА ПОКУПКО-ПРОДАЖБА НА ДРУЖЕСТВЕНИ ДЯЛОВЕ, ПО СИЛАТА НА КОЙТО „АКТИВ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ (КУПУВАЧ) ДА ПРИДОБИЕ ОТ „СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ, С ЕИК 148031273 (ПРОДАВАЧ), 100 % ОТ ДЯЛОВТО УЧАСТИЕ НА ПРОДАВАЧА В „РЕСТ ЕНД ФЛАЙ“ ЕООД, С ЕИК 204645178****I. Описание на предложената сделка:****1. Предмет на сделката:**

Предлага се Общото събрание на акционерите на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ да овласти Съвета на директорите и законния представител на Дружеството да сключи договор за покупко-продажба на дружествени дялове, по силата на който „Актив Пропъртис“ АДСИЦ да придобие от „Супер Боровец Пропърти Фонд“ АДСИЦ 100 % от дяловете, които „Супер Боровец Пропърти Фонд“ АДСИЦ притежава в „РЕСТ ЕНД ФЛАЙ“ ЕООД.

Предмет на сделката са притежаваните от „Супер Боровец Пропърти Фонд“ АДСИЦ 29 204 дружествени дялове, с номинална стойност 100 лв. всеки дял, от капитала на „РЕСТ ЕНД ФЛАЙ“ ЕООД.

**2. Страни по сделката:**

**Продавач:** „Супер Боровец Пропърти Фонд“ АДСИЦ, с ЕИК 148031273, със седалище и адрес на управление: гр. Бургас, ул. „Генерал Скобелев“ № 10, ет. 3.

**Купувач:** „Актив Пропъртис“ АДСИЦ, вписано в Търговския регистър с ЕИК 115869689, със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, ул. „Нестор Абаджиев“ № 37, ет. 2.

**3. Условия на сделката и други съществени елементи, необходими, за да е пълна информацията и да не е подвеждаща:**

Условие за сключване на предложената с настоящия Доклад сделка е получаването на одобрение по реда на чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК от общото събрание на акционерите на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ.

В случай, че Общото събрание на акционерите „Актив Пропъртис“ АДСИЦ овласти Съвета на директорите да сключи предлаганата сделка, ще бъде сключен договор покупко-продажба на дялове от капитала на „РЕСТ ЕНД ФЛАЙ“ ЕООД при следните параметри:

- Минимална цена: 10 200 000 лв. (десет милиона и двеста хиляди лева);
- Максимална цена: 10 800 000 лв. (десет милиона и осемстотин хиляди лева);
- Плащане по сделката: плащането ще бъде извършено по банков път съгласно условия по договор за покупко-продажба на дялове от капитала на „РЕСТ ЕНД ФЛАЙ“ ЕООД;
- Съветът на директорите е овластен да сключи сделката в срок, определен по негова преценка, при спазване изискванията на чл. 25 от ЗДСИЦДС.

**4. Лица, в чиято полза се сключва сделката:**

Предложената сделка се сключва в интерес и на двете страни.

**5. Стойност на сделката:**

Съгласно чл. 114, ал. 5 от ЗППЦК стойността на придобиваното имущество по чл. 114, ал. 1, т. 1 от

ЗППЦК е уговорената цена. С настоящото се предлага на Съвета на директорите да сключи сделката при минимална цена 10 500 000 лв. и максимална цена 10 800 000 лв.

В съответствие с изискванията на чл. 114а, ал. 7 от ЗППЦК стойността на сделката е определена съгласно нейната максималната стойност.

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

В предложената сделка не участват заинтересовани лица по смисъла на чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК.

## III. Преценка на условията по чл. 114, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК:

Условията по чл. 114, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК се преценяват, когато в резултат на сделката дружеството придобива активи на обща стойност над 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 от ЗППЦК, респ. 2 на сто 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 от ЗППЦК, когато в сделките участват заинтересовани лица.

В предложената сделка следва да се прилага прагът по чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „а“ от ЗППЦК, доколкото в сделката не участват заинтересовани лица.

Във връзка с горното, изчислението на релевантния праг се базира на сравнение между стойността на активите на Дружеството съгласно последните два изготвени счетоводни баланса на Дружеството, поне един от които е одитиран, и които са разкрити публично по реда на чл. 100т от ЗППЦК, а именно - одитирания Годишен финансов отчет към 31.12.2021 г. и последно изготвения междинен финансов отчет към 30.09.2022 г., които са разкрити публично по реда на чл. 100т от ЗППЦК, информация от които е представена по-долу:

| Отчети  | Стойност на активите по счетоводен баланс (в лв.) | Праг по чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „а“ от ЗППЦК | Стойност на сделката (в лв.) |
|---|---|---|------------------------------|
| Одитиран годишен финансов отчет към 31.12.2021 г. | 26 990 000  | 8 996 666.67                                  | 10 800 000                   |
| Междинен счетоводен баланс към 30.09.2022 г.      | 26 459 000  | 8 819 666.67                                  | 10 800 000                   |

Видно от горното, стойността на активите на Дружеството съгласно последния одитиран счетоводен баланс към 31.12.2021 г. е 26 990 000 лв., а съгласно последния изготвен междинен счетоводен баланс към 30.09.2022 г. е 24 459 000 лв.

Следователно, стойността на предложената сделка следва да се определя съобразно по-ниската стойност на активите, а именно 26 459 000 лв. Една трета от тази стойност възлиза на 8 819 666.67 лв. (сумата е закръглена до втория десетичен знак), с оглед на което за сключване на сделката е необходимо изрично овластително решение от страна на Общото събрание на акционерите.

## V. Икономическа изгода на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ:

„Актив Пропъртис“ АДСИЦ е дружество със специална инвестиционна цел по смисъла на Закона

за дружествата със специална инвестиционна цел и дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС). Съгласно чл. 28 от ЗДСИЦДС дружество със специална инвестиционна цел, инвестиращо в недвижими имоти, може да учреди или да придобие дялове или акции в търговско дружество (специализирано дружество), чийто изключителен предмет на дейност е придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им.

На следващо място, Дружеството е приело свои Правила за управление на рисковете на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ при участия в учредяването или придобиването на дялове или акции в специализирано дружество по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС, които са одобрени с решение на Комисията за финансов надзор, както и от акционерите на редовното годишно общо събрание, проведено на 12.07.2022 г.

В случай, че общото събрание на акционерите одобри предложената сделка, „Актив Пропъртис“ АДСИЦ ще придобие участие в специализирано дружество, което е част от инвестиционните цели на Дружеството.

**Заклучение:**

Съветът на директорите счита, че сделките в настоящия Доклад са в интерес на Дружеството. Предлага се на акционерите да овластят Съвета на директорите и законния представител на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ за сключването на предложените сделки при горепосочените условия.

В сделките не участват заинтересовани лица по смисъла на чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК. С настоящото Съветът на директорите уведомява, че в случай, че на общото събрание на акционерите присъства акционер, който е придобил качеството на заинтересовано лице по смисъла на чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК, същият не може да упражнява правото си на глас по съответната точка от дневния ред на основание чл. 114а, ал. 5 от ЗППЦК.

**Дата:** 20.12.2022 г.

**СЪВЕТ НА ДИРЕКТОРИТЕ:**

\_\_\_\_\_  
Георги Илиев Налбантски

\_\_\_\_\_  
Илия Йорданов Цветков

\_\_\_\_\_  
Цветан Димитров Григоров