

# Мотивиран доклад

за целесъобразността и условията на предложена сделка, отговаряща на условията по чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ от ЗППЦК

Уважаеми акционери,

В изпълнение на изискванията на чл. 114а, ал. 1 от Закон за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) представяме пред Вас настоящият Мотивиран доклад за целесъобразността и условията на проектна сделка на „Рой Пропърти Фънд“ АДСИЦ, ЕИК: 175234826, покриваща изискванията на чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ от ЗППЦК, съгласно нормата на чл. 46 от Наредба № 2 на КФН.

Целта на настоящия доклад е да запознае акционерите на „Рой Пропърти Фънд“ АДСИЦ със съществените условия и целесъобразността на сделка по чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ от ЗППЦК – по придобиване на поземлен имот с прилежащите към него сгради, с оглед вземане на информирано решение от Общото събрание на акционерите, за овластяване на Съвета на директорите и представителите на дружеството да извършат тази сделка.

Чрез настоящия доклад членовете на Съветът на директорите считат, че се осигурява максимална прозрачност и яснота за предстоящото придобиване на поземлен имот с прилежащите към него сгради от страна на „Рой Пропърти Фънд“ АДСИЦ.

Описание на предложената сделка, включително нейния предмет, стойност, в чия полза се извършва сделката и другите съществени елементи, необходими, за да е пълна информацията и да не е подвеждаща:

„Рой Пропърти Фънд“ АДСИЦ, ЕИК: 175234826 закупува поземлен имот<sup>1</sup> с прилежащите към него сгради досегашна собственост на „Си Консулт“ ЕООД, ЕИК: 147142515.

Предмет на дейност на „Рой Пропърти Фънд“ АДСИЦ:

Набиране на средства чрез издаване на ценни книжа и последващо инвестиране на набраните средства в недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи, подобрения и обзавеждане в последните, с цел

---

<sup>1</sup> Притежаваните от „Си Консулт“ ЕООД идеални части от поземленият имот.

предоставянето им за управление, отдаването им под наем, лизинг или аренда и/или последващата им продажба.

Заинтересовани лица, имената, съответно наименованията на лицата, които са заинтересовани лица по чл. 114, ал. 7 ЗППЦК, причините, поради които те са заинтересовани лица, и естеството на интереса им към сделката:

Николай Димов Атанасов е член на съвета на директорите и представляващ на „Рой Пропърти Фънд“ АДСИЦ и същевременно е едноличен собственик и управител на „Си Консулт“ ЕООД (притежава пряко и/или непряко поне 25 на сто от гласовете в общото събрание или контролира юридическо лице, което е насрещна страна по сделката).

Съгласно последната налична в дружеството акционерна книга „Си Консулт“ ЕООД притежава повече от 25 процента правата на глас (лице, което пряко притежава най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание на дружеството и е страна по сделката).

Спазен е чл. 114а, ал. 2 от ЗППЦК: Заинтересованите членове на управителния орган не участват в изготвянето на настоящият мотивирания доклад.

При вземане на решението по чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ от ЗППЦК заинтересованите лица не могат да упражняват правото си на глас.

Стойност на активите на „Рой Пропърти Фънд“ АДСИЦ, 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:

Вид отчет	Дата на публикуване	Размер на активите (хил. лв.)
Годишен одитиран за 2020 г.	31.03.2021	65 562
Тримесечен отчет за второ тримесечие на 2021	29.07.2021	70 091

Стойност използвана за определяна на лимита по чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ от ЗППЦК - 65 562 хил. лв.

Две 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 – 1 311,24 хил. лв.

Идентификация на поземленият имот с прилежащите към него сгради:

Поземлен имот с идентификатор: 68134.609.710, находящ се в гр. София, район Подуяне, бул. „Ботевградско шосе“ № 239. С площ по доказателствени актове 11674 кв. м. а съгласно скица на поземлен имот с площ 12060 кв.м. Собственици на имота: Столична община район Подуяне притежава идеални части в размер 745/12060. „Си Консулт“ ЕООД притежава останалата част в размер на 11315/12060 идеални части.

Сграда с идентификатор: 68134.609.710.13, застроена площ: 3473 кв. м. Собственост на „Си Консулт“ ЕООД.

Сграда с идентификатор: 68134.609.710.4, застроена площ: 600 кв. м. Собственост на „Си Консулт“ ЕООД.

Сграда с идентификатор: 68134.609.710.3, застроена площ: 655 кв. м. Собственост на „Си Консулт“ ЕООД.

Сграда с идентификатор: 68134.609.710.7, застроена площ: 28 кв. м. Собственост на „Си Консулт“ ЕООД.

Поземленият имот с прилежащите към него сгради не са предмет на правен спор.

Съществените условия по сделката, включително срок, страни, предмет и стойност, в чия полза се извършва сделката:

Срок за сключване на сделката за покупка и прехвърлянето на поземленият имот<sup>2</sup> с прилежащите към него сгради: до една година от датата на получаването на изричното овластяване за това от общото събрание на „Рой Пропърти Фънд“ АДСИЦ.

Начин за разплащане по сделката: „Рой Пропърти Фънд“ АДСИЦ ще заплати дължимото към „Си Консулт“ ЕООД в срок не по-дълъг от три месеца след последващата препродажба на поземленият имот с прилежащите към него сгради или при реализиране последващо набиране на средства чрез издаване на нови ценни книжа.

Страни по сделката:

„Рой Пропърти Фънд“ АДСИЦ, ЕИК: 175234826 - купувач

„Си Консулт“ ЕООД, ЕИК: 147142515 - продавач

---

<sup>2</sup> Притежаваните от „Си Консулт“ ЕООД идеални части от поземленият имот.

Предмет на сделката:

Поземлен имот с идентификатор: 68134.609.710, находящ се в гр. София, район Подуяне, бул. „Ботевградско шосе“ № 239. С площ по доказателствени актове 11674 кв. м. а съгласно скица на поземлен имот с площ 12060 кв.м. Собственици на имота: Столична община район Подуяне притежава идеални части в размер 745/12060. „Си Консулт“ ЕООД притежава останалата част в размер на 11315/12060 идеални части.

Сграда с идентификатор: 68134.609.710.13, застроена площ: 3473 кв. м. Собственост на „Си Консулт“ ЕООД.

Сграда с идентификатор: 68134.609.710.4, застроена площ: 600 кв. м. Собственост на „Си Консулт“ ЕООД.

Сграда с идентификатор: 68134.609.710.3, застроена площ: 655 кв. м. Собственост на „Си Консулт“ ЕООД.

Сграда с идентификатор: 68134.609.710.7, застроена площ: 28 кв. м. Собственост на „Си Консулт“ ЕООД.

Стойност на сделката: 12.6 млн. лв. - Пазарна цена, съобразно извършената оценка<sup>3</sup> от независим оценител по чл. 5 от Закона за независимите оценители. Съобразно изискването на чл. 22, ал. 1 от ЗДСИЦДЗ възложител на пазарната оценка е „Рой Пропърти Фънд“ АДСИЦ

В чия полза се извършва сделката:

Сделката е в полза и на двете дружества. „Рой Пропърти Фънд“ АДСИЦ разполага с човешкият ресурс, познанията и възможностите да подобри продажната стойност на имота, като осъществи последващи действия за физическо разделяне на имота между двамата съсобственици и/или да организира изкупуването на дела на другият съсобственик (подобрения). При, което след последваща продажба „Рой Пропърти Фънд“ АДСИЦ ще реализира печалба.

При реализиране на печалба от „Рой Пропърти Фънд“ АДСИЦ резултатна от последваща продажба на имота, „Си Консулт“ ЕООД, като акционер в „Рой Пропърти Фънд“ АДСИЦ, би получил дивидент, разпределим след реализирането на продажба от „Рой Пропърти Фънд“ АДСИЦ на по-висока цена и би получил продажната цена по настоящата сделка.

---

<sup>3</sup> На основание чл. 46, ал. 1, т. 4 от Наредба № 2 приложено представяме, копие от оценката.

Целесъобразност и описание на икономическата изгода на публичното дружество от предложената сделка:

Целта на предложената за одобрение сделка е „Рой Пропърти Фънд“ АДСИЦ да придобие правото на собственост върху поземлен имот<sup>4</sup> с прилежащите към него сгради. „Рой Пропърти Фънд“ АДСИЦ разполага с човешкият ресурс, познанията и възможностите да подобри продажната стойност на имота.

Прогнозираните икономическите ползи и пряката икономическата изгода за „Рой Пропърти Фънд“ АДСИЦ ще се реализира от разликата в продажната и покупната цена. „Рой Пропърти Фънд“ АДСИЦ разполага с човешкият ресурс, познанията и възможностите да подобри продажната стойност на имота и въз основа на горното в последствие да се реализира продажба на предмета на настоящата сделка на по-висока цена.

Закупуването на поземленият имот с прилежащите към него сгради и извършването на подобрения (с цел повишаване на цената на имота) и последващата им продажба е част от предмета на дейност на дружеството, икономически изгодно и съответно целесъобразно за „Рой Пропърти Фънд“ АДСИЦ.

Начина на разплащане позволява на „Рой Пропърти Фънд“ АДСИЦ да заплати в срок не по-дълъг от три месеца след последващата препродажба на поземленият имот с прилежащите към него сгради следователно дружеството няма да бъде затруднявано финансово при придобиването.

Изложените аргументи обуславят необходимостта от придобиване поземленият имот с прилежащите към него сгради.

Тези предвиждани положителни резултати, разгледани в съвкупност с очаквания благоприятен ефект за акционерите (които ще получат дивидент при разпределянето на реализирането бъдещи печалби), правят описаната сделка целесъобразна и изгодна за дружеството.

## ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. Копие от пазарна оценка.

---

<sup>4</sup> Притежаваните от „Си Консулт“ ЕООД идеални части от поземленият имот.