

До
ОБЩОТО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ
на **“СОЛИД ИНВЕСТ” АДСИЦ**,
свикано на **16.06.2010 г.** в 11 часа
в София, бул. “България” № 62

МОТИВИРАН ДОКЛАД

от **СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ**: Митко Иванов Грънчаров - Председател,
Антоний Антонов Антонов - Изпълнителен директор и Николай Василев
Недялков

на основание чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК
за целесъобразността и условията на сделка с недвижим имот, който
“СОЛИД ИНВЕСТ” АДСИЦ има намерение да продаде, съгласно
изискванията на чл. 114, ал. 1, т. 1, буква „а” от ЗППЦК

УВАЖАЕМИ АКЦИОНЕРИ,

На основание чл. 114а, ал. 1 във връзка с чл. 114, ал. 1, т. 1, букви “а” от ЗППЦК и чл. 46 от Наредба № 2 от 17 септември 2003 г. за проспектите за публично предлагане на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа, **Съветът на директорите предлага да овластите представляващите дружеството лица “СОЛИД ИНВЕСТ” АДСИЦ да сключи следната сделка, за която предоставя информацията по чл. 46, ал. 1 от наредбата:**

Т. 1. 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:

Продажба на следния недвижим имот: **А/ УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ**, съставляващ парцел № I – 930, 438 /първи, отреден за имот с планоснимачен номер деветстотин и тридесет и имот с планоснимачен номер четиристотин тридесет и осем/, от квартал 15 А /петнадесет, индекс “а”/, с площ от 1 340 /хиляда триста и четирдесет/ кв. м., находящ се в София, кв. Бояна, местността “Гърдова глава”, при граници /съседи/: от две страни – улица, парцел № IV – 439 /четвърти, отреден за имот с планоснимачен номер четеристотин тридесет и девет/ и имот парцел № II – 930, 438 /втори, отреден за имот с планоснимачен номер деветстотин и тридесет и имот с тпланоснимачен номер четиристотин тридесет и осем/ и **Б/ УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ**, съставляващ парцел № II – 930, 438 /втори, отреден за имот с планоснимачен номер деветстотин и тридесет и имот с планоснимачен номер четиристотин тридесет и осем/ от квартал 15 А /петнадесет, индекс “а”/, с площ от 1 500 /хиляда и петстотин/ кв. м., находящ се в гр. София, кв. Бояна, местността “Гърдова глава, при граници /съседи/: от две страни – улица, парцел № I – 930, 438 /първи, отреден за имот с планоснимачен номер деветстотин и

тридесет и имот с планоснимачен номер четиристотин тридесет и осем/, парцел IV – 439 /четвърти, отреден за имот с планоснимачен номер четиристотин тридесет и девет/, парцел № V – 439 /пети, отреден за имот с планоснимачен номер четиристотин тридесет и девет// и парцел № XIX – 437 /деветнадесети, отреден за имот с планоснимачен номер четиристотин тридесет и седем/.

Г. 2. ИМЕТО, СЪОТВЕТНО НАИМЕНОВАНИЕТО НА СТРАНАТА ПО СДЕЛКАТА.

Съветът на директорите има намерение да предложи за продажба недвижимия имот на „СИЛВЪРШЕДОУ 2010” ЕООД със седалище и адрес на управление: София, 1414, община Столична, Район Триадица, пл. България № 1, Пешеходен подлез на НДК, ЕИК № 201133920, представлявано от Управителя МЛАДЕН РОБЕРТ ТАБАКОВ, ЕГН 8107175821, с постоянен адрес: гр. Нова Загора, ул. Димитър Благоев № 18, и едноличен собственик СИЛВЪРШЕДОУ ЛТД, чуждестранно юридическо лице, рег. № 51997, държава Белиз. Това дружество е проявило интерес към конкретния имот и е изразило готовност да го закупи по предложената пазарна цена от Солид инвест АДСИЦ.

Г. 3. ПАЗАРНА ОЦЕНКА НА СДЕЛКАТА .

Съветът на директорите, на основание чл. 20, ал. 1, във връзка с 19, ал. 2 от ЗДСИЦ, чл. 114а от ЗППЦК и чл. 46, ал. 1 от Наредба № 2, е възложил на лицензиария оценител "БАЛКАН КОНСУЛТ 2003" ЕООД, БУЛСТАТ № 13091288, представлявано от Малинка Атанасова Димитрова, Управител, оценката на имота във връзка с предстоящата сделка и поради настъпването на промяна с повече от пет на сто в индекса на цените на недвижимите имоти, включително и на конкретния вид и в конкретния район.

Със свое заключение от 10.02.2010 г. лицензиарият оценител е дал писмена Експертна оценка, като е определил справедливата пазарна стойност на недвижимия имот с обща площ от 2 840 кв. м. общо в размер на 888 715.50 /осемстотин осемстотин и осем хиляди седемстотин и петнадесет и петдесет ст./ лева.

Капиталът на дружеството е 650 000 лева.

Определената от лицензиария оценител справедлива пазарна стойност на недвижимия имот е “над една трета от по-ниската стойност на активите съгласно последния изготвен счетоводен баланс на дружеството”, поради което и на основание чл. 114, ал. 1, т. 1, буква “а” от ЗППЦК, е необходимо Общото събрание на акционерите да овласти представляващите дружеството лица да сключат сделката.

Продажбата ще се извърши по справедливата пазарна цена, определена на основание 20, ал.1 във връзка с чл. 19, ал. 1 от ЗДСИЦ от лицензиарите оценители на „БАЛКАН КОНСУЛТ 2003” ЕООД.

Г. 4. ОПИСАНИЕ НА ИКОНОМИЧЕСКАТА ИЗГОДА НА “СОЛИД ИНВЕСТ” АДСИЦ ОТ ПРЕДЛОЖЕНАТА СДЕЛКА

Съветът на директорите на “СОЛИД ИНВЕСТ” АДСИЦ предлага на Общото събрание на акционерите да овласти представляващите дружеството лица да сключат сделката за продажба на горния недвижим имот, тъй като счита, че сделката е крайно необходима, целесъобразна и икономически изгодна за дружеството поради следното:

Първо, с придобиването на конкретния недвижим имот дружеството имаше намерение да си осигури възможност за реализация на един от обектите от инвестиционната програма, а именно изграждането и въвеждането в експлоатация на луксозен жилищен комплекс тип "Apartment house".

Поради настъпилите промени в регулацията и възникналата в тази връзка необходимост от уреждане на сметките със собствениците на съседните парцели, включително със Столична община /част от имота се отнема за улица/, се забави с повече от две години проектирането и всички свързани със стартирането на евентуалното строителство документи и процеси. И в момента перспективата за разрешение за строеж е далечна във времето. Все още има едно физическо лице, с което не може да се създадат контакти за уреждане на взаимоотношенията във връзка с промените в регулацията.

Междувременно световната икономическа и финансова криза навлезе и в България, като най-сериозно засегна бранша строителство. Презадоволеният пазар с готови жилищни и офис сгради се отрази крайно неблагоприятно върху цените на готовите обекти, а търсенето на такива беше намалено до неочаквано ниски нива. Това обстоятелство подложи на сериозно съмнение целесъобразността от започването и реализацията на предвидената жилищна сграда.

Паралелно с това рязко паднаха и цените на акциите на публичните дружества на Фондовия пазар, поради което намерението на дружеството да увеличава капитала чрез нова емисия акции се оказва напълно безперспективно.

Все поради тези причини дружеството не можеше да си осигури финансиране за бъдещото строителство и чрез банков кредит.

Поради всичко това инвестиционното намерение на „СОЛИД ИНВЕСТ“ АДСИЦ за изграждането на предвидения жилищен комплекс се оказва безпредметно в перспектива поне от няколко години, а финансирането на строителството в близко време – абсолютно невъзможно.

Второ, все поради гореизложеното, дружеството загуби още една година, през която натрупа някои задължения, включително публични за невнесени осигуровки, данъци и такива към обслужващите дружества. Също така остана недоизплатена цената на сделката към продавача на имота – обслужващото дружество „Синемакс 2000“ ЕООД. Единствената възможност за погасяването на тези задължения е продажбата на недвижимия имот, който дружеството притежава.

На основание гореизложеното, Съветът на директорите счита, че продажбата на горния недвижим имот е крайно необходима и целесъобразна и предлага на Общото събрание на акционерите на основание чл. 114, ал. 1, т. 1, букви "а" от ЗППЦК да вземе решение, с което да овласти представляващите лица да сключат сделката по пазарната цена, определена от лицензираните оценители.

В законовия срок от 30 дни преди провеждането на Общото събрание, Съветът на директорите ще обяви поканата за свикване по чл. 223, ал. 4 от Търговския закон в търговския регистър и ще я оповести при условията и по реда на чл. 100т, ал. 1 и 3 от ЗППЦК. Поканата заедно с материалите на общото събрание по чл. 224 от Търговския закон ще се изпрати на КФН и ще се публикува на интернет страницата на дружеството за времето от обявяването ѝ до приключване на общото събрание.

Настоящият доклад е изготвен на основание чл. 114а ал. 1 от ЗППЦК и чл. 46, ал. 1 от Наредба № 2 от 17 септември 2003 г. за проспектите за публично предлагане на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа.

СЪВЕТ НА ДИРЕКТОРИТЕ

1. АНТОНИЙ АНТОНОВ АНТОНОВ
2. МИТКО ИВАНОВ ГРЪНЧАРОВ
3. НИКОЛАЙ ВАСИЛЕВ НЕДЯЛКОВ