

Предложение на Съвета на директорите на "И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 1" АДСИЦ за решение по т. 1 от дневния ред на извънредното Общо събрание на акционерите, насрочено за 27.07.2011 година

По т.1 от дневния ред:

Приемане на решение за промяна на някои от параметрите на решението на Общото събрание на акционерите, прието на 25.05.2010 г., относно продажба на недвижим имот, собственост на "И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 1" АДСИЦ, на лица извън кръга на заинтересуваните лица по смисъла на чл.114, ал.5 от ЗППЦК (съгласно предложение на Съвета на директорите, включено в материалите по дневния ред)


Проект за решение: „Общото събрание на акционерите приема решение за промяна на някои от параметрите на решението на Общото събрание на акционерите, прието на 25.05.2010 г., относно продажба на следният недвижим имот, собственост на "И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 1" АДСИЦ:

НЕДВИЖИМ ИМОТ, находящ се в гр. София, Столична община, район „Студентски“, представляващ: **УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ X-2185, 1650 /десети, отреден за имоти с планоснимачни номера две хиляди сто осемдесет и пети и хиляди шестстотин и петдесети/** от кв. За /трети, буква „а“/ по плана на гр. София, местността „Младост 1 /едно“ – парк „Въртопо“, с площ съгласно документ за собственост 2 650 /две хиляди шестстотин и петдесет/ кв.м., при граници съгласно документ за собственост: улица, УПИ XVII-2503, общ. УПИ XVI-2503, общ., УПИ XV-2503, общ., УПИ XIX – за озеленяване, **заедно** с построената в същия УПИ **СГРАДА ЗА ТЪРГОВСКИ ЦЕНТЪР „ОРИФЛЕЙМ“**, състояща се от сутерен, партер и два етажа, находяща се в гр. София, Столична община, район „Студентски“, с административен адрес: бул. „Г. М. Димитров“ № 1 /едно/, въведена в експлоатация с Удостоверение за въвеждане в експлоатация на строеж № 400/08.11.2004 г., издадено от СО, Дирекция „Контрол по строителството“, с разгънатата застроена площ от 2 140.40 /две хиляди сто и четиридесет цяло и четиридесет стотни/ кв.м., **заедно** с прилежащия **ПАРКИНГ**.

За район „Студентски град“ е открита процедура за създаване на кадастрална карта и кадастрални регистри, като след влизане в сила на кадастралната карта и кадастралните регистри е възможно описанието и площта на имотите да се различават от това описание.

Продажбата на описания по-горе недвижим имот, собственост на "И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 1" АДСИЦ, да бъде извършена при следните основни параметри:

- 1) Купувачът на недвижимия имот да бъде лице извън кръга на *заинтересуваните лица* по смисъла на чл.114, ал.5 от ЗППЦК;
- 2) Преди продажбата на недвижимия имот, "И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 1" АДСИЦ да възложи на един или повече експерти с квалификация и опит в тази област оценяването му. Оценката следва да бъде изготвена не по-рано от 3 (три) месеца преди продажбата на имота;
- 3) Продажната цена на недвижимия имот, описан подробно по-горе, да бъде определена при спазване на следните кумулативни условия:
 - а) продажната цена не може да бъде с повече от 10% (десет на сто) по-ниска от оценката на имота, изготвена по реда на т.2 по-горе и Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, и
 - б) продажната цена не може да бъде по-ниска от балансовата стойност на имота към датата на последния публикуван тримесечен и отчет на "И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 1" АДСИЦ.



Общото събрание на акционерите **ОВЛАСТЯВА** Съвета на директорите на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 1“ АДСИЦ да определи лицето – купувач на гореописания недвижим имот и конкретната продажна цена, както и останалите условия и срокове на сделката, в това число начина на изплащане на продажната цена, при спазване на посочените по-горе параметри.

Общото събрание на акционерите **ОВЛАСТЯВА** Изпълнителния директор на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 1“ АДСИЦ да предприеме необходимите действия във връзка с продажбата на гореописания недвижим имот, собственост на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 1“ АДСИЦ, включително, но не само да възложи на един или повече експерти с квалификация и опит в тази област оценяването на имота, да подпише предварителен договор и/или нотариален акт за покупко-продажба, декларации, договори за откриване на специални банкови сметки за изплащане на цената и др. документи във връзка с продажбата на имота.”

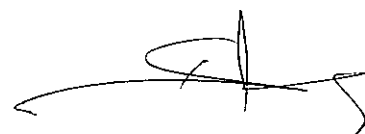
Мотиви за предлаганото решение:

На основание чл.114, ал.8 във връзка с ал.9 от ЗППЦК, предложената по-горе сделка за продажба на недвижимия имот, наричан по-долу *ТЦ Орифлейм*, ще бъде извършена при осъществяване на обичайната търговска дейност на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 1“ АДСИЦ, поради което ал.1 на чл.114 от ЗППЦК не следва да се прилага.

Горепосоченото предложение на Съвета на директорите за решение по тази точка от дневния ред е във връзка с изискването на чл. 30, т.14 от Устава на дружеството, а именно Общото събрание на акционерите да взема решения за продажба или други форми на отчуждаване на недвижими имоти, собственост на дружеството.

Основният мотив за предлаганото решение е “И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 1“ АДСИЦ да получи възможност да продаде ТЦ Орифлейм, единственият останал имот на дружеството, максимално бързо, което е в най-добър интерес на акционерите по следните причини:

1. Съгласно Устава, “И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 1“ АДСИЦ е създадено за секюритизация на два конкретни имота. След успешната продажба на по-големия от тях - хипермаркет „Практикер“ на бул. Цариградско шосе в гр. София, продаден за 10 милиона евро на 29 март 2011, към 07.06.2011г. дружеството разполага с парични средства в размер на приблизително 13 милиона лева. От тях то ще изплати около 0,6 милиона лева по оставащия кредит от УниКредит Булбанк АД, използван за финансиране на ТЦ Орифлейм и може да разпредели максимум 10 милиона лева под формата на дивидент за 2011г. Съгласно чл. 22 ал. 4 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, дружеството не може да изкупи обратно собствени акции. Т.е докато не бъде прекратено над 2 милиона лева ще останат „неизползваеми“ в дружеството, а за прекратяването му е необходимо ТЦ Орифлейм да бъде продаден, по възможност в рамките на 2011г.
2. Като дружество със специална инвестиционна цел, “И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 1“ АДСИЦ има значителни фиксирани разходи – за обслужващо дружество, одит, възнаграждение на членовете на Съвета на директорите, такси на КФН, БФБ-София и пр., които надвишават 25% от приходите от наем от ТЦ Орифлейм. Това прави продължаването на съществуването му, за секюритизация на един относително малък инвестиционен имот, неефективно.
3. Невъзможността да се разпределят на акционерите ненужните за дейността на дружеството парични средства докато то не бъде прекратено и високите фиксирани му разходи спрямо приходите от наем се отразяват негативно на цената на акциите на дружеството.



▲ Към 07.06.2011 най-добрата оферта купува за акции на дружеството е 4,15 лева за акция, а най-добрата оферта продава – 4,50 лева за акция. Последната сделка е за 130 акции при цена 4,15 лева. Общо за периода след решението на Общото събрание на дружеството от 10.05.2011 за изплащане на дивидент за 2010г., в размер на 0,37 лева на акция, до 07.06.2011 са изтъргувани 55 758 акции, или близо 2% от капитала на дружеството, при цени от 4,41 лева на акция, с включен дивидент (4,04 лева, без включен дивидент) до 4,30 лева на акция без включен дивидент. Това дава основание да смятаме, че пазарната оценка на акциите на дружеството е в интервала между текущите най-добри оферти купува и продава, съответно 4,15 до 4,50 лева на акция, или пазарна капитализация на дружеството в интервала от 12,45 до 13,5 милиона лева

▲ В същото време, според междинните отчети на дружеството към 31.03.2011, след продажбата на хипермаркет „Практикер“, дружеството има общо 21,6 милиона лева парични средства и вземания във връзка с продажбата и общо пасиви в размер на 9,3 милиона лева. Т.е. само паричните средства дружеството, нетно от всичките му пасиви са 12,3 милиона лева¹. Или пазарът оценява ТЦ Орифлейм между 150 хиляди лева и 1,2 милиона лева, което е значително, дори под балансовата му стойност.

4. Въз основа на проведени срещи, ръководството на “И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 1“ АД СИЦ очаква, че ТЦ Орифлейм ще бъде продаден с премия над балансовата му стойност, но не и на цена от минимум 2,3 милиона евро одобрена на Общото събрание на акционерите от 25.05.2010г. Дори и при продажба на ТЦ Орифлейм на балансова стойност, ликвидационната стойност на акция, според междинните отчети на дружеството към 31.03.2011 е 4,75 лева на акция, или премия от 14,5% спрямо цената на последната сделка с акции на дружеството.

1 Доколкото вземанията са по специалната сметка под условие, т.е. парични средства, с които дружеството може да се разполага в кратък срок след вписването на продажбата на хипермаркет „Практикер“.

