

До
ОБЩОТО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ
на **“НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ” АДСИЦ**,
което ще се проведе на 07.05.2013 г. в 11.00 часа
в гр.София, район „Средец“, ул. “П.Парчевич” № 47

МОТИВИРАН ДОКЛАД

от **СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ**: Димитър Атанасов Георгиев –
Изпълнителен директор, Любомир Владимиров Павлов и Ралица Николова
Грозданова

на основание чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК
относно целесъобразността и условията за извършване на сделка по реда на
чл.114, ал.1, т.1, буква „а“ от ЗППЦК с недвижим имот, правото на
собственост върху който **“НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ” АДСИЦ** има
намерение да прехвърли.

УВАЖАЕМИ АКЦИОНЕРИ,

Настоящият доклад е изготвен и одобрен от Съвета на директорите на
„НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ“ АДСИЦ на заседание, проведено на
27.03.2013 г. при спазване изискванията на чл.46 от Наредба № 2 от 17
септември 2003 г. Съгласно чл.114а, ал.1 от ЗППЦК настоящият доклад е част от
материалите по дневния ред на Общото събрание на акционерите на
дружеството, насрочено за 07.05.2013г. Предназначението на настоящия доклад
е да запознае акционерите на дружеството с целесъобразността на описаната
сделка, с което Общото събрание да може да вземе решение по т.7 и т.8 от
дневния ред при условията на пълна прозрачност и информираност.

На основание чл. 114а, ал. 1 във връзка с чл. 114, ал.1, т.1, буква “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 представляващото “НЕДВИЖИМИ
ИМОТИ СОФИЯ” АДСИЦ лице да сключи следната сделка, за която
предоставя информацията по чл. 46, ал. 1 от Наредбата:**

Т. 1. ПРЕДМЕТ НА ПРЕДЛОЖЕНАТА СДЕЛКА:

Прехвърляне правото на собственост върху следния недвижим имот:
НЕЗАСТРОЕН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ, обозначен с планоснимачен № 1511 от
квартал 2 по плана на град София, местност „Булевард Александър Малинов -
Младост 3“, целият имот с площ от 4044 квадратни метра, за който имот е
образуван УПИ VI-1511, отреден за „Магазини и офиси“ от квартал 2 по плана
на град София, местност „Булевард Александър Малинов - Младост 3“, с площ
на УПИ 3140 квадратни метра, който недвижим имот, съгласно Скица
1881/16.07.2009 година, издадена от Агенция по геодезия, картография и

кадастър, представлява поземлен имот, заснет с идентификатор 68134.4083.239, по Кадастралната карта и Кадастралните регистри на град София, община Столична, област София (столица), одобрени със Заповед РД-18-15/06.03.2009 година на изпълнителен директор на АГКК, с адрес на имота: град София, район „Младост”, жилищен комплекс „Младост 3”; с предназначение на имота: урбанизирана територия; с площ 4 048 кв.м.

Т. 2. СТРАНИ ПО СДЕЛКАТА:

Продавач - „Недвижими имоти София“ АДСИЦ с ЕИК 175163724, със седалище и адрес на управление гр.София, район „Средец“, ул. „П.Парчевич“ № 47, представлявано от Димитър Атанасов Георгиев, ЕГН 4908166929.

Купувач - „Гаранти Коза България“ АД с ЕИК 202380539, със седалище и адрес на управление гр.София, район „Оборище“, ул. „Триадица“ № 5, представлявано от изпълнителните директори Мехмет Шюкрю Илкел, гражданин на Турция с Паспорт № U02160785, изд. на 17.05.2011 г. от Дирекция на полицията – Есенлер, и Осман Ерден Билгинер, гражданин на Турция с Паспорт № U02937364, издаден на 08.08.2011 г. от Дирекция на полицията – Саръйер, Република Турция.

В предлаганата сделка не взимат участие заинтересувани лица по смисъла на чл.114, ал.5 от ЗППЦК.

Т. 3. СТОЙНОСТ НА СДЕЛКАТА. ПАЗАРНА ОЦЕНКА НА ОБЕКТА НА СДЕЛКАТА:

За целите на предлаганата сделка и във връзка с изискванията на ЗППЦК, Съветът на директорите предприе действия за определяне на реалната пазарна цена на описания в т.1 от настоящия доклад недвижим имот. Изготвянето на експертната оценка бе възложено на консултантска фирма ЕТ „Мирвал – Владимир Вълчев“ и е извършено от лицензиран оценител Владимир Вълчев, с лиценз № 10861/03.08.2007г. на Агенция за приватизация. Съгласно изготвената експертна оценка крайната пазарна стойност на недвижимия имот е 8 522 200 (осем милиона петстотин двадесет и две хиляди и двеста) лева.

На база извършената експертна оценка от м. февруари 2013г. и в следствие на постигнатите между страните продавач и купувач договорки по сделката, Съветът на директорите на дружеството предлага нотариалната сделка по продажбата на гореописания имот да се извърши при цена в размер на 10 268 107,50 (десет милиона двеста шестдесет и осем хиляди сто и седем лева и петдесет ст.) лева без ДДС.

Т.4. ЦЕЛИ НА СДЕЛКАТА. ОПИСАНИЕ НА ИКОНОМИЧЕСКАТА ИЗГОДА НА “НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ” АДСИЦ ОТ ПРЕДЛОЖЕНАТА СДЕЛКА:

Съветът на директорите на “НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ” АДСИЦ предлага на Общото събрание на акционерите да овласти представляващите дружеството лица да сключат сделката за продажба на гореописания недвижим имот, тъй като счита, че сделката е целесъобразна и икономически изгодна за дружеството, поради договорената продажна цена в размер на 10 268 107,50

(десет милиона двеста шестдесет и осем хиляди сто и седем лева и петдесет ст.) лева без ДДС.

На второ място, тежката финансова и икономическа криза доведе до спад в цените на недвижимите имоти. Ето защо, "НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ" АДСИЦ вече няма икономически интерес да задържи собствеността върху имота, тъй като това е свързано с все по-нарастващи разходи и превръщането на имота от „актив“ в своеобразен „пасив“ за дружеството. Още повече, дружеството ще отчужди ипотекиран недвижим имот, т.е. ще намалее задлъжнялостта му.

Предвид необходимостта от финансови средства в наличност, а не разходвани за изплащане на отпуснатите кредити, и предвид драстичния спад в пазарните цени на недвижимите имоти, дружеството смята, че е в интерес на акционерите да бъде прехвърлена собствеността върху имота срещу договорената продажна цена по сделката.

Т.5. ОВЛАСТЯВАНЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ И ИЗПЪЛНИТЕЛНИЯ ДИРЕКТОР НА ДРУЖЕСТВОТО ДА СКЛЮЧИ СДЕЛКАТА, С КОЯТО ДРУЖЕСТВОТО ДА ПРОДАДЕ ОПИСАНИЯ В Т.1 ОТ НАСТОЯЩИЯ ДОКЛАД НЕДВИЖИМ ИМОТ:

Като взема предвид гореописаното и необходимостта от овластяване на Съвета на директорите и Изпълнителния директор на „Недвижими имоти София“ АДСИЦ за извършване на сделката, Съветът на директорите счита за необходимо и целесъобразно Общото събрание на акционерите да гласува и одобри сключването на сделка, с която „Недвижими имоти София“ АДСИЦ да продаде на „Гаранти Коза България“ АД недвижимия имот, описан в т.1 от настоящия доклад. Общото събрание на „Недвижими имоти София“ АДСИЦ следва да овласти Съвета на директорите на дружеството за извършване на горепосочената сделка, съгласно изискванията на ЗППЦК и Наредба № 2 от 17 септември 2003 г. на КФН.

Проекторешение по т.7 от дневния ред на редовното Общо събрание на акционерите на „НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ“ АДСИЦ, насрочено за 07.05.2013г.:

– Общото събрание на акционерите приема представения от Съвета на директорите мотивиран доклад по чл.114а, ал.1 от ЗППЦК за целесъобразността и условията на предлаганата с него сделка по чл.114, ал.1, т.1, б.„а“ от ЗППЦК.

Проекторешение по т.8 от дневния ред на редовното Общо събрание на акционерите на „НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ“ АДСИЦ, насрочено за 07.05.2013г.:

Общото събрание на акционерите на основание чл.114, ал.1, т.1, б.„а“ от ЗППЦК одобрява и овластява Съвета на директорите и Изпълнителния директор на дружеството да прехвърли правото на собственост върху следния недвижим имот: НЕЗАСТРОЕН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ, обозначен с планоснимачен № 1511 от квартал 2 по плана на град София, местност „Булевард Александър Малинов - Младост 3", целият имот с площ от 4044 квадратни метра, за който имот е образуван УПИ VI-1511, отреден за „Магазини и офиси" от квартал 2 по плана на град София, местност

„Булевард Александър Малинов - Младост 3", с площ на УПИ 3140 квадратни метра, който недвижим имот, съгласно Скица 1881/16.07.2009 година, издадена от Агенция по геодезия, картография и кадастър, представлява поземлен имот, заснет с идентификатор 68134.4083.239, по Кадастралната карта и Кадастралните регистри на град София, община Столична, област София (столица), одобрени със Заповед РД-18-15/06.03.2009 година на изпълнителен директор на АГКК, с адрес на имота: град София, район „Младост”, жилищен комплекс „Младост 3”; с предназначение на имота: урбанизирана територия; с площ 4 048 кв.м., на „Гаранти Коза България“ АД с ЕИК 202380539, със седалище и адрес на управление: гр.София, район „Оборище“, ул. „Триадица“ № 5, представлявано от изпълнителните директори Мехмет Шюкрю Илкел, гражданин на Турция с Паспорт № U02160785, издаден на 17.05.2011г. от Дирекция на полицията – Есенлер, и Осман Ерден Билгинер, гражданин на Турция с Паспорт № U02937364, издаден на 08.08.2011г. от Дирекция на полицията – Саръйер, Република Турция срещу продажна цена в размер на 10 268 107,50 (десет милиона двеста шестдесет и осем хиляди сто и седем лева и петдесет ст.) лева без ДДС.

Общото събрание на акционерите овластява Съвета на директорите и Изпълнителния директор на дружеството да договорят условия по сделката, за които последното не е длъжно да се произнася.

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 за 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. ДИМИТЪР АТАНАСОВ ГЕОРГИЕВ
2. ЛЮБОМИР ВЛАДИМИРОВ ПАВЛОВ
3. РАЛИЦА НИКОЛОВА ГРОЗДАНОВА

.....
.....
.....



НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ
АД СИЦ