

ДО  
АКЦИОНЕРИТЕ НА  
„ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ” АДСИЦ  
ГР. ВРАЦА

**МОТИВИРАН ДОКЛАД**  
ОТ СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА  
„ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ” АДСИЦ,  
ГР. ВРАЦА

**ОТНОСНО** : целесъобразността и условията за сключване на сделка – продажба на недвижим имот, находящ се в гр. Враца, съгласно изискванията на чл. 114 и сл. от ЗППЦК

**УВАЖАЕМИ АКЦИОНЕРИ,**

Със свое решение (Протокол № 57 от 8.05.2009 г.) Съветът на директорите на Дружеството е приел изготвената от инж. Нина Василева Дакева оценка на недвижим имот, собственост на „Инвест пропърти ” АДСИЦ, гр. Враца, представляващ

**ПОЗЕМЛЕН ИМОТ 12259.1024.65 /дванадесет хиляди двеста петдесет и девет точка хиляда и двадесет и четири точка шестдесет и пет/,** находящ се в гр. Враца, общ. Враца, обл. Враца по кадастрална карта, одобрена със заповед № РД-18-43/16.09.2005 г. на Изпълнителния директор на АК, изменена със заповед № КД-14-06/06/12.01.2006 г. на Началник СК – Враца, с адрес: ул. „Втори юни” № 18, **с площ 1 943 кв.м.**, трайно предназначение: **урбанизирана**, начин на трайно ползване: **незастроен имот за жилищни нужди**, стар идентификатор: кв.308 в едно с незавършено строителство – **ЖИЛИЩНА СГРАДА С МАГАЗИНИ**, изпълнена в груб строеж на кота +0,00;

Констатирано бе, че евентуална сделка по продажба на имота попада в обхвата на чл.114 и сл. от ЗППЦК, тъй като стойността на същия значително надхвърля прага по чл.114, ал.1, б.„б” от ЗППЦК, а именно – 2 на сто от балансовата стойност на активите съгласно последния изготвен счетоводен баланс на „Инвест пропърти” АДСИЦ. Същевременно, евентуален купувач е „Враца Авто” ЕООД, гр. Враца, чиито капитал е 100 % притежаван от Михаил Александров Петков – лице, притежаващо 72,95% от акциите на „Инвест пропърти” АДСИЦ и съответно представляващо „заинтересовано лице” по смисъла на чл.114, ал.5, т.2 от ЗППЦК. Следователно, за да може да бъде придобит горепосочения имот от „Враца Авто” ЕООД е необходимо наличието на предварително овластяване от страна на Общото събрание на акционерите.

С настоящия доклад представяме на Вашето внимание информацията относно целесъобразността и условията за сключване на предлаганата сделка съгласно изискванията на чл.114а от ЗППЦК и чл.46 от Наредба № 2 на КФН от 17.09.2003 г. за проспектите при публично предлагане на ценни книжа и за



разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа.

## 1. Описание на предложената сделка

Съветът на директорите на „Инвест пропърти“ АДСИЦ, гр.Враца предлага да бъде овластен да продаде следния недвижим имот, собственост на Дружеството: **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ 12259.1024.65 /дванадесет хиляди двеста петдесет и девет точка хиляда и двадесет и четири точка шестдесет и пет/,** находящ се в гр.Враца, общ.Враца, обл.Враца по кадастрална карта, одобрена със заповед № РД-18-43/16.09.2005 г. на Изпълнителния директор на АК, изменена със заповед № КД-14-06/06/12.01.2006 г. на Началник СК – Враца, с адрес: ул."Втори юни" № 18, **с площ 1 943 кв.м.**, трайно предназначение: **урбанизирана**, начин на трайно ползване: **незастроен имот за жилищни нужди**, стар идентификатор: кв.308 в едно с незавършено строителство – **ЖИЛИЩНА СГРАДА С МАГАЗИНИ** изпълнена в груб строеж на кота +0,00;

Към настоящия момент имотът е собственост на „Инвест пропърти“ АДСИЦ, гр. Враца, съгласно Нотариален акт от 29.11.2006 г. на Нотариус рег. № 338 от регистъра на НК с район на действие РС-Враца.

Продажната цената договорена с „Враца Авто“ ЕООД, е 1 600 000 лв. без ДДС;

### Начин на плащане:

**Първа вноска** от 600 000,00 лв / шестстотин хиляди лева/ без ДДС - при изповядване прехвърлителна сделката пред нотариус;

**Втора вноска** в размер на 300 000,00 лв/триста хиляди лева/ без ДДС - в срок до 15.11.2009 г. /петнадесети ноември две хиляди и девета година/;

**Трета вноска** в размер на 300 000,00 лв / триста хиляди лева/ без ДДС - в срок до 15.04.2010 г. /петнадесети април две хиляди и десета година/;

**Четвърта вноска** в размер на 400 000,00 лв / четиристотин хиляди лева/ без ДДС - в срок до 15.07.2010 г. /петнадесети юли две хиляди и десета година/;

*Информация относно имота, предмет на сделката*

### Разположение

Имотът се намира в идеалния център на град Враца, на главна транспортна улица и представлява **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ 12259.1024.65**, с адрес: ул."Втори юни" № 18, **с площ 1 943 кв.м.**, трайно предназначение: **урбанизирана**, начин на трайно ползване: **незастроен имот за жилищни нужди**, стар идентификатор: кв.308 в едно с незавършено строителство –**ЖИЛИЩНА СГРАДА С МАГАЗИНИ** изпълнена в груб строеж на кота +0,00;

Площ и описание на имота и изградените подобрения в него от момента на закупуването му



Площта на терена е 1943 кв.м., в него е започнало изграждане на жилищна сграда с магазини, състояща се от две тела, които са обединени и са с общ вход от към бул. "2-ри юни"; Инвестиционният проект предвижда: СУТЕРЕН-разпределение: подземен гараж с 22 броя паркоместа; помещение за трафопост; абонатна, машинно за асансьор; водомерно помещение; асансьор и стълбищна клетка. ПАРТЕР - разпределение: централен вход за жилищна сграда със стълбищна клетка, асансьор, 6 броя магазини, 43 броя мазета и общо складово помещение; I-ви етаж -разпределение: 9 броя апартаменти; фитнес зала с вход от вътрешен двор. 2-ри етаж-разпределение: 1- броя апартамент. 3-ти етаж – разпределение: 1- броя апартаменти; 4-ти етаж-разпределение: 9 броя апартаменти; 1-во подпокривно ниво, състоящо се от 6 броя ателиета и 3 броя апартаменти; 2-ро подпокривно ниво, състоящо се от 3 бр. ателиета и 3 броя апартаменти; ПОКРИВ - 1 брой апартамент. ОБЩО РЗП 7 056 кв.м., съгласно одобрен към момента архитектурен проект и издадено строително разрешение;

Обектът е изпълнен в груб строеж /сутерен с паркоместа/ до кота +0,00. Излята е бетонова плоча на кота +0,00 над сутерена. Изпълнени са вътрешни стълби от сутерена до кота +0,00. Изградени са канализация и водопровод, както и канализационната и водопроводна мрежа с отклонения в сградата. Изградено е и заустване в градския уличен колектор.

#### Правен статут на имота

Имотът е собственост на „Инвест пропърти“ АДСИЦ, гр. Враца и към момента е предоставен като обезпечение по Договорна ипотека от 22.12.2006 г. в полза на „Райфайзенбанк/България“ ЕАД;

„Враца Авто“ ЕООД е запознато с правния статут на имота и е съгласно да извърши прехвърлителна сделка пред нотариус при наличието на тежест, като „Инвест пропърти“ АДСИЦ се ангажира да погаси задълженията си към Кредитора в срок от 1 /една/ година от прехвърлителната сделка и да заличи ипотеката върху имота;

#### **2. Страни по сделката**

Собственик на имота към момента на доклада е „Инвест пропърти“ АДСИЦ , със седалище гр. Враца, ЕИК 106616726. Дружеството се легитимира като собственик съгласно Нотариален акт № 163, том. X, рег. № 12622, дело №1516/2006 на нотариус Венцислав Василев, рег. № 338 с район на действие РС – Враца

Купувач по сделката е „Враца Авто“ ЕООД, гр. Враца с Булстат: 816088999 , регистрирано по ФД 901/1993 на Врачански Окръжен съд;

#### Заинтересовано лице

Заинтересовано лице по смисъла на чл.114, ал.2, т.5 от ЗППЦК е Михаил Александров Петков. Същият е акционер в „Инвест пропърти“ АДСИЦ, притежаващ 72,95 % от капитала и същевременно е едноличен собственик на „Борса имоти“ ЕООД, гр. Враца – юридическо лице, което от своя страна е



едноличен собственик на капитала на „Враца Авто“ ЕООД, гр. Враца – страна по предлаганата сделка.

Съгласно чл.114а, ал.3 от ЗППЦК „При вземане на решение по чл. 114, ал. 1 заинтересуваните лица не могат да упражняват правото си на глас”.

### **3. Пазарна оценка на имота**

Стойността на имота съгласно оценка от април 2009 г. на лицензиран оценител инж.Нина Василева Дакева е 1 354 750,00 лв / един милион триста петдесет и четири хиляди седестотин и петдесет лева/;

Изготвената оценка е представена на разположение на акционерите в материалите по т.1. от дневния ред за редовното общо събрание на акционерите на „Инвест пропърти” АДСИЦ, насрочено за 29.06. 2009 г.

### **4. Описание на икономическата изгода на „Инвест пропърти” АДСИЦ от предложената сделка.**

С оглед застоя в пазара на недвижими имоти в България и в световен мащаб, все по-трудното реализиране на жилищни имоти и тенденцията в намаление на продажната им стойност, Съветът на директорите на „Инвест пропърти” АДСИЦ смята, че е в полза на Дружеството да се продаде този имот до етапа му на завършеност защото:

- в последните 8 месеца липсва ликвидност на жилищни имоти по принцип, както и на такива от конкретния проект, който реализираме в момента; При активите на „Инвест пропърти” АДСИЦ в гр.Видин и промишлените терени в Източна промишлена зона на гр.-Враца също на този етап е занижен интереса и затова в Дружеството няма постъпления, с които да се финансира строежа.

- продажбата,която предлагаме ще донесе средства, с които ще може да се покрие част от кредита към Райфайзенбанк /България/ ЕАД, който към момента на доклада е с размер 1 851 451 евро и така ще се намали сумата на лихвите,които Дружеството обслужва ежемесечно;

- при тази продажба Дружеството ще получи пазарната стойност на земята и ще възвърне всички разходи които е осъществило към момента по този проект /изготвяне на цялата строителна документация, разрешения, извършени СМР;

При жилищните имоти има огромно предлагане и много новопостроени и непродадени имоти. Прогнозите за възстановяване и стабилизиране на този сектор от пазара са разнородни и несигурни. Дружеството ще изпита сериозни затруднения да финализира проекта в тази обстановка и ще се застраши сериозно неговата финансова стабилност.

**В заключение, предвид гореизложеното Съветът на директорите счита, че предлаганата сделка по продажба на недвижим имот е в пълно съответствие с обстановка на пазара на недвижими имоти в страната и ще способства за финансовата стабилност на „Инвест пропърти” АДСИЦ, в резултата на което**

## ПРЕДЛАГАМЕ :

Общото събрание на акционерите да вземе решение по 114, ал.1 от ЗППЦК за овластяване на Съвета на директорите да сключи сделка по продажба на недвижим имот, **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ 12259.1024.65 /дванадесет хиляди двеста петдесет и девет точка хиляда и двадесет и четири точка шестдесет и пет/,** находящ се в гр.Враца, общ.Враца, обл.Враца по кадастрална карта, одобрена със заповед № РД-18-43/16.09.2005 г. на Изпълнителния директор на АК, изменена със заповед № КД-14-06/06/12.01.2006 г. на Началник СК – Враца, с адрес: ул."Втори юни" № 18, с **площ 1 943 кв.м.** , трайно предназначение: **урбанизирана**, начин на трайно ползване: **незастроен имот за жилищни нужди**, стар идентификатор: кв.308 в едно с незавършено строителство – **ЖИЛИЩНА СГРАДА С МАГАЗИНИ** изпълнена в груб строеж на кота +0,00, **при условията, изложени в настоящия доклад.**

гр. Враца, 08.05. 2009 г.



---

Деница Петкова



---

Мариета Минкова



---

Димчо Климентов