

МОТИВИРАН ДОКЛАД
ОТ СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА „АКТИВ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ
ЗА ЦЕЛЕСЪОБРАЗНОСТТА И УСЛОВИЯТА НА СДЕЛКА ПО ЧЛ. 114, АЛ. 1 ОТ ЗАКОНА ЗА
ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА (ЗППЦК)

Настоящият доклад е изготвен и приет от Съвета на директорите на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ, с ЕИК 115869689 („Дружеството“), на заседание, проведено на 17.03.2023 г., съгласно изискванията на чл. 114а от ЗППЦК, чл. 33 от Наредба № 2 от 9.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар (Наредба № 2). Докладът е част от материалите за извънредното Общо събрание на акционерите на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ, чиято първа точка от дневния ред предвижда овластяване на Съвета на директорите за сключване на сделка по чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК при спазване изискванията на чл. 28, ал. 2 от ЗДСИЦДС. Общото събрание ще се проведе на 28.04.2023 г. от 12:00 ч. източно европейско лятно часово време – EEST по седалището на Дружеството.

Съгласно чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК, чиито разпоредби са приложими за Дружеството, за извършване на определени сделки от управителните органи на Дружеството е необходимо предварително изрично овластяване от Общото събрание на акционерите.

Към настоящия момент Съветът на директорите на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ планира извършването на сделка, за която е необходимо овластяване от Общото събрание на акционерите съгласно чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК, както следва: сключване на договор за покупко-продажба на дружествени дялове, по силата на който „Актив Пропъртис“ АДСИЦ (купувач) да придобие от „Супер Боровец Пропърти Фонд“ АДСИЦ, с ЕИК 148031273 (продавач), 100 % от дяловото участие на продавача в „РЕСТ ЕНД ФЛАЙ“ ЕООД, с ЕИК 204645178.

I. Описание на предложената сделка:

1. Предмет на сделката:

Предлага се Общото събрание на акционерите на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ да овласти Съвета на директорите и законния представител на Дружеството да сключат договор за покупко-продажба на дружествени дялове, по силата на който „Актив Пропъртис“ АДСИЦ да придобие от „Супер Боровец Пропърти Фонд“ АДСИЦ 100 % от дяловете, които „Супер Боровец Пропърти Фонд“ АДСИЦ притежава в „РЕСТ ЕНД ФЛАЙ“ ЕООД.

Предмет на сделката са притежаваните от „Супер Боровец Пропърти Фонд“ АДСИЦ 29 204 дружествени дялове, с номинална стойност 100 лв. всеки дял, от капитала на „РЕСТ ЕНД ФЛАЙ“ ЕООД.

2. Страни по сделката:

Продавач: „Супер Боровец Пропърти Фонд“ АДСИЦ, с ЕИК 148031273, със седалище и адрес на управление: гр. Бургас, ул. „Генерал Скобелев“ № 10, ет. 3.

Купувач: „Актив Пропъртис“ АДСИЦ, вписано в Търговския регистър с ЕИК 115869689, със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, ул. „Нестор Абаджиев“ № 37, ет. 2.

3. Условия на сделката и други съществени елементи, необходими, за да е пълна

информацията и да не е подвеждаща:

Условие за сключване на предложената с настоящия Доклад сделка е получаването на одобрение по реда на чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК от общото събрание на акционерите на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ.

В случай, че Общото събрание на акционерите „Актив Пропъртис“ АДСИЦ овласти Съвета на директорите да сключи предлаганата сделка, ще бъде сключен договор по купко-продажба на дялове от капитала на „РЕСТ ЕНД ФЛАЙ“ ЕООД при следните параметри:

- Минимална цена: 10 200 000 лв. (десет милиона и двеста хиляди лева);
- Максимална цена: 10 800 000 лв. (десет милиона и осемстотин хиляди лева);
- Плащане по сделката: по банков път съгласно условия по договор за по купко-продажба на дялове от капитала на „РЕСТ ЕНД ФЛАЙ“ ЕООД;
- Съветът на директорите е овластен да сключи сделката в срок, определен по негова преценка, при спазване изискванията на чл. 25 от ЗДСИЦДС.

4. Лица, в чиято полза се сключва сделката:

Предложената сделка се сключва в интерес и на двете страни.

5. Стойност на сделката:

Съгласно чл. 114, ал. 5 от ЗППЦК стойността на придобиваното имущество по чл. 114, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК е уговорената цена. С настоящото се предлага на Съвета на директорите да сключи сделката при минимална цена 10 200 000 лв. и максимална цена 10 800 000 лв.

В съответствие с изискванията на чл. 114а, ал. 7 от ЗППЦК стойността на сделката е определена съгласно нейната максималната стойност.

II. Участие на заинтересовани лица в сделката по смисъла на чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК:

В предложената сделка не участват заинтересовани лица по смисъла на чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК.

III. Преценка на условията по чл. 114, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК:

Условията по чл. 114, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК се преценяват, когато в резултат на сделката дружеството придобива активи на обща стойност над една трета 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, респ. 2 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, когато в сделките участват заинтересовани лица.

В предложената сделка следва да се прилага прагът по чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „а“ от ЗППЦК, доколкото в сделката не участват заинтересовани лица.

Във връзка с горното, изчислението на релевантния праг се базира на сравнение между стойността на активите на Дружеството 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, а именно - одитирания Годишен финансов отчет към 31.12.2021 г. и последно изготвения междинен финансов отчет към 31.12.2022 г., които са разкрити публично по реда на

чл. 100т от ЗППЦК, информация от които е представена по-долу:

Отчети	Стойност на активите по счетоводен баланс (в лв.)	Праг по чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „а“ от ЗППЦК	Стойност на сделката (в лв.)
Одитиран годишен финансов отчет към 31.12.2021 г.	26 990 000	8 996 666.67	10 800 000
Междинен счетоводен баланс към 31.12.2022 г.	58 186 000	19 395 333.33	10 800 000

Видно от горното, стойността на активите на Дружеството съгласно последния одитиран счетоводен баланс към 31.12.2021 г. е 26 990 000 лв., а съгласно последния изготвен междинен счетоводен баланс към 31.12.2022 г. е 58 186 000 лв.

Следователно, стойността на предложената сделка следва да се определя съобразно по-ниската стойност на активите, а именно 26 990 000 лв. Една трета от тази стойност възлиза на 8 996 666.67 лв. (сумата е закръглена до втория десетичен знак след десетичната запетая), с оглед на което за сключване на сделката е необходимо изрично овластително решение от страна на Общото събрание на акционерите.

IV. Икономическа изгода на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ:

„Актив Пропъртис“ АДСИЦ е дружество със специална инвестиционна цел по смисъла на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС). Съгласно чл. 28 от ЗДСИЦДС дружество със специална инвестиционна цел, инвестиращо в недвижими имоти, може да учреди или да придобие дялове или акции в търговско дружество (специализирано дружество), чийто изключителен предмет на дейност е придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им.

На следващо място, Дружеството е приело свои Правила за управление на рисковете на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ при участия в учредяването или придобиването на дялове или акции в специализирано дружество по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС, които са одобрени с решение на Комисията за финансов надзор, както и от акционерите на редовното годишно общо събрание, проведено на 12.07.2022 г.

В случай, че общото събрание на акционерите одобри предложената сделка, „Актив Пропъртис“ АДСИЦ ще придобие участие в специализирано дружество, което е част от инвестиционните цели на Дружеството. Целта на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ, при реализиране на инвестиционния проект, е постигане на минимална средногодишна доходност от 7.5 % за период от следващите 8 години.

Съгласно чл. 25, ал. 4 от ЗДСИЦДС дружеството със специална инвестиционна цел, инвестиращо в недвижими имоти, може да инвестира до 30 на сто от активите си в специализирани дружества по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС. Съгласно данните от последно разкрития междинен счетоводен баланс (към 31.12.2022 г.) инвестицията е в рамките на посоченото ограничение.

Заключение:

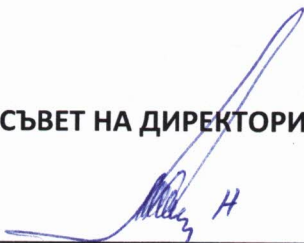
Съветът на директорите счита, че сделката в настоящия Доклад е в интерес на Дружеството.

Предлага се на акционерите да овластят Съвета на директорите и законния представител на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ за сключването на предложената сделка при горепосочените условия.

В сделката не участват заинтересовани лица по смисъла на чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК. С настоящото Съветът на директорите уведомява, че в случай, че на общото събрание на акционерите присъства акционер, който е придобил качеството на заинтересовано лице по смисъла на чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК, същият не може да упражнява правото си на глас по точката от дневния ред на основание чл. 114а, ал. 5 от ЗППЦК.

Дата: 17.03.2023 г.

СЪВЕТ НА ДИРЕКТОРИТЕ:



Георги Илиев Налбантски



Илия Йорданов Цветков



Цветан Димитров Григоров