

ДОКЛАД

**НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА "СТАТУС ИМОТИ" АД СИЦ ЗА
ОВЛАСТЯВАНЕ ПО РЕДА НА ЧЛ. 114А, АЛ. 1 ВЪВ ВРЪЗКА С ЧЛ. 114, АЛ. 1,
Т.1, Б. "Б" ОТ ЗППЦК**

Май 2009 г.

УВАЖАЕМИ АКЦИОНЕРИ,

Настоящият доклад е изготвен и одобрен съгласно решение на Съвета на директорите на “Статус Имоти” АДСИЦ („Дружеството“), гр. София от 08.05.2009 г. в съответствие с нормативните изисквания и срокове по чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК и чл. 46 от Наредба № 2 от 17.09.2003 на Комисията за финансов надзор за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа. Настоящият доклад на Съвета на директорите на дружеството представлява неразделна част от материалите предназначени за представяне пред Общото събрание на акционерите съгласно обявения дневен ред, насрочено за 08.06.2009 г. (наричано по-долу само “Общото събрание”)

Предназначението на настоящия доклад е да запознае акционерите в “Статус Имоти” АДСИЦ със съществените и необходими условия и целесъобразността на сделка с предмет придобиване на право на строеж срещу задължение за построяване на административна /офис/ сграда в следните недвижими имоти, находящи се в град София, бул. „Сливница“ ул. „Будапеща“:

1. **Урегулиран поземлен имот с площ от 585 кв.м.** (петстотин осемдесет и пет квадратни метра), **съставляващ УПИ (парцел) VII – 9** (седми отреден за имот с планоснимачен номер девет) **от квартал № 38** (тридесет и осем) **по плана на град София, местността „ГЦ-Зона В-15 (петнадесет)**, при граници (съседни) на УПИ по скица: ул. „Будапеща“, УПИ (парцел) VI – 12 (шести, отреден за имот с планиснимачен номер дванадесет), бул. „Сливница“, УПИ (парцел) V-10 (пети, отреден за имот с планиснимачен номер десет и УПИ (парцел) VIII – 7,8 (осми, отреден за имоти с планиснимачни номера седем и осем) **И**

2. **Урегулиран поземлен имот с площ от 448 кв.м.** (четиристотин четиридесет и осем квадратни метра), **съставляващ УПИ (парцел) VI – 12** (шести, отреден за имот с планоснимачен номер дванадесет) **от квартал № 38** (тридесет и осем) **по плана на град София, местността „ГЦ-Зона В-15 (петнадесет)**, при граници (съседни) на УПИ по скица: ул. „Будапеща“, бул. „Сливница“, УПИ (парцел) и от две страни УПИ (парцел) VII – 9 (седми, отреден за имот с планиснимачен номер девет)

Описаните по-горе в т.1 и т.2 два урегулирани поземлени имоти са собственост на дружество „Сити Тауър“ ООД, което ги придобива последователно през 2006 и 2007 година, чисти от тежести посредством покупко-продажба и замяна по силата на Нотариален акт за покупко-продажба на недвижими имоти № 34, том XII, дело 2875/07 и Нотариален акт за замяна на недвижими имоти № 122, том LLXXVIII, като след извършените сделки по придобиване „Сити Тауър“ ООД притежава в изключителна собственост 100 % от собствеността върху недвижимите имоти.

Имотите са придобити с инвестиционна цел - изграждане на административна /офис/ сграда и реализиране на печалба от продажба на обекти в сградата. Към настоящия момент строително-инвестиционният процес е достигнал етап на изготвен проект за изменение на подробен устройствен план /ПУП/ за който проект е издадено съгласие за градоустройствена процедура в обхват ПУП-ИПРЗ, РУП на етап обявяване на заинтересованите лица.

По смисъла на чл. 114, ал. 5, т. 2 от ЗППЦК, съдружник в капитала на „Сити Тауър“ ООД е заинтерасувано лице. Докладът се изготвя с оглед вземането на информирано решение от Общото събрание по Дневния ред, както и овластяване на Съвета на директорите да извърши горепосочената сделка.

1. Обща информация:

"Статус Имоти" АДСИЦ (Дружеството) е вписано в търговския регистър на Софийски градски съд през месец май 2006 г. Дружеството притежава лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел (секюритизация на недвижими имоти), издаден от КФН с решение от месец декември 2006г.

Капиталът на дружеството е в размер на 650 000 лева.

2. Недвижими имоти:

Към момента на изготвяне на настоящия Мотивиран доклад "Статус Имоти" АДСИЦ не е титуляр на вещни права върху недвижими имоти. Дружеството е страна по предварителни договори за учредяване на право на строеж срещу задължение за построяване и обезщетение, като към настоящия момент се извършват подготвителните дейности предшествващи формата на нотариалния акт.

По време на тазгодишното извънредно Общо събрание на акционерите, проведено на 10.04.2009 г., Съветът на директорите на "Статус Имоти" АДСИЦ предложи пред акционерите вземане на решение за сключване на сделка по приемане на право на строеж изяснена в детайли в т. 4 от настоящия доклад.

3. Финансиране:

През 2007 г. съгласно разпоредбата на чл. 13 от ЗДСИЦ, "Статус Имоти" АДСИЦ осъществи задължително първоначално увеличение на капитала в размер на 500 000 лева до 650 000 лева, чрез издаване на 150 000 обикновени безналични акции с право на глас, с номинална и емисионна стойност в размер на 1 лев за всяка една. Дружеството не е финансирало дейността си с други средства.

4. Описание на предложената сделка, включително нейния предмет и стойност:

С настоящия мотивиран доклад, Съветът на директорите на "Статус Имоти" АДСИЦ предлага пред Общото събрание дружеството да сключи следната сделка:

Предмет: „Статус Имоти“ АДСИЦ да сключи договор за учредяване на право на строеж срещу задължение за построяване в качеството на Приемател с дружество „Сити Тауър“ ООД, като предмета на сделката се състои в правното и фактическо положение, в което „Статус Имоти“ АДСИЦ приема учредявано право на строеж в качеството на Приемател от собственика на описаните в т.1 и т.2 два урегулирани поземлени имоти - дружеството „Сити Тауър“ ООД, като срещу учреденото право, Приемателят приема да построи административна /офис/ сграда съгласно инвестиционен проект върху поземлените имоти, като придобие в изключителна собственост готови обекти в предвидената за изграждане административна /офис/ сграда, съставляващи не по малко от 75% (седемдесет и пет на сто) от постигнатата разгъната

застроена площ /РЗП/.

Обект на суперфицията:

1. **Урегулиран поземлен имот с площ от 585 кв.м.** (петстотин осемдесет и пет квадратни метра), **съставляващ УПИ (парцел) VII – 9** (седми отреден за имот с планоснимачен номер девет) **от квартал № 38** (тридесет и осем) **по плана на град София, местността „ГЦ-Зона В-15 (петнадесет)**, при граници (съседни) на УПИ по скица: ул. „Будапеща“, УПИ (парцел) VI – 12 (шести, отреден за имот с планиснимачен номер дванадесет), бул. „Сливница“, УПИ (парцел) V-10 (пети, отреден за имот с планиснимачен номер десет и УПИ (парцел) VIII – 7,8 (осми, отреден за имоти с планиснимачни номера седем и осем) **И**

2. **Урегулиран поземлен имот с площ от 448 кв.м.** (четиристотин четиридесет и осем квадратни метра), **съставляващ УПИ (парцел) VI – 12** (шести, отреден за имот с планоснимачен номер дванадесет) **от квартал № 38** (тридесет и осем) **по плана на град София, местността „ГЦ-Зона В-15 (петнадесет)**, при граници (съседни) на УПИ по скица: ул. „Будапеща“, бул. „Сливница“, УПИ (парцел) и от две страни УПИ (парцел) VII – 9 (седми, отреден за имот с планиснимачен номер девет)

Възмездността на сделката се състои в задължението за приемателя да обезщети собственика на недвижимите имоти като построи и завърши обекти в предварително определена между Приемател и Учредител степен на завършеност и предаде в собственост на Учредителя готовите обекти, чиято обща площ съставлява до 25% (двадесет и пет на сто) от постигнатата разгъната застроена площ /РЗП/ на сградата.

Насрещно задължение на Учредителя е и да прехвърли в определен в договора срок 75% (седемдесет и пет на сто) от собствеността върху недвижимите имоти.

Оперативна подготовка и изпълнение: След вземането на надлежни решения на управленско ниво, оперативната подготовка по реализирането на сделката следва да се извърши от консултанския и експертен персонал чрез обслужващото дружество съгласно реда и разпоредбите на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел /ЗДСИЦ/.

След завършване на строителството (получаване на Разрешение за ползване) "Статус Имоти" АДСИЦ, като приемател на 75 % от правото на строеж става титуляр на правото на собственост върху обекти с обща площ не по-малко от 75% от достигнатото РЗП съгласно утвърдения инвестиционен проект.

Съгласно утвърдения и изработен идеен проект от „Архитектурна Група Казаков“ ЕООД, проектната административна /офис/ сграда, която ще бъде построена върху посочените поземлени имоти, е проектирана с 9 надземни и 3 подземни нива. Структурирането на сградата по нива ще бъде следното:

- ЕТАЖ 1 – ПАРТЕР: главно фоайе, ресторант, магазин, обслужващи помещения и трафопост, подход към подземните нива

- **ТИПОВ ЕТАЖ (2-5):** на типовия етаж са разположени по три офиса, всеки съоръжен собствен кухненски бокс. За офисите е осигурен централен санитарен възел, разделен на мъже, жени и клетка за инвалиди. Те са достъпни от общото фоайе.
- **ЕТАЖ 6:** на етажа са разположени по три офиса, всеки съоръжен собствен кухненски бокс. За офисите е осигурен централен санитарен възел, разделен на мъже, жени и клетка за инвалиди. Те са достъпни от общото фоайе.
- **ТИПОВ ЕТАЖ (7-9):** на типовия етаж са разположени по два офиса, всеки съоръжен собствен кухненски бокс. За офисите е осигурен централен санитарен възел, разделен на мъже, жени и клетка за инвалиди. Те са достъпни от общото фоайе.

Сградата ще се обслужва от едно централно разположено комуникационно ядро, съоръжено с два асансьора. Предвижда се и изграждането на външна евакуационна стълба.

Сградата ще бъде с три подземни нива, достъпни посредством два подемника от партерния етаж. На всяко подземно ниво са разположени по 24 паркоместа. Обособени са и поддържащи инсталационни помещения. Вентилацията е принудителна и изведена до покрива на сградата.

Фасадите ще бъдат решени с окачена структурна фасада в комбинация от стъкло и Bond. Партерното ниво е облицовано с камък.

При проектирането на сградата ще се покриват изискванията за Офис Клас А.

Технико-икономически показатели	
Терен	1004.20 м2
Застроена площ (партерен етаж)	912,00 м2
Разгъната застроена площ	6823,80 м2
Разгъната застроена площ (вкл.подз.гараж и мазета)	9555,90 м2
Плътност	- без ограничение /чл.27 т.3 от ЗУТ/
Кинт	- без ограничение/чл.27 т.3 от ЗУТ/

Цена (стойност на сделката):

Предложената сделка е в полза на „Статус Имоти“ АДСИЦ. Фонда придобива 75% от бъдещото РЗП на сградата и 75% от собствеността върху недвижимите имоти, срещу задължението да изгради и предаде 25% от бъдещото РЗП на сградата (обезщетението на учредителя) на „Сити Тауър“ ООД. Оценката на общото право на строеж е €1 708 000, от които: за „Сити Тауър“ ООД - 25% с цена съгласно оценката € 427 000, за „Статус Имоти“ АДСИЦ - 75% с цена съгласно оценката € 1 281 000.

5. Страни по сделката – имената, съответно търговската фирма на заинтересуваните лица по смисъла на чл. 114, ал. 5 ЗППЦК, правно основание за дефинирането им като заинтересувани лица и причините и естеството на интереса им от сделките.

а. Страни по сделката

1. Дружество „СИТИ ТАУЪР“ ООД (Учредител) е търговско дружество по смисъла на Търговски закон и е учредено като такова посредством вписване в Търговски регистър на Софийски Градски Съд /СГС/ по фирмено дело № 1529 по описа за 2006 год., с регистрирано седалище и адрес на управление в град София, ул. “Георги Бенковски” № 6, етаж 1, над партер, с извършена регистрация в Агенция по вписвания – регистър „БУЛСТАТ” с Единен Идентификационен Код /ЕИК/ по БУЛСТАТ 175028744. Дружеството е **пререгистрирано** съгласно реда и разпоредбите на Закона за търговски регистър /ЗТР/ в Агенция по вписванията – Търговски регистър към Министерство на правосъдието.

В описаната сделка „СИТИ ТАУЪР“ ООД е в качеството на Учредител на правото на строеж (**суперфициент**) и титуляр на притежание - обезщетение, представляващо задължение за построяване, като детайлите по сделката са изяснени в т. 4 от настоящия доклад.

2. Дружество „Статус Имоти“ АДСИЦ (Приемател) с ЕИК 175085923, регистрирано в Софийски градски съд по ф.д. № 4994/2006, със седалище и адрес на управление град София, СО Район „Средец“, ул. “Георги Бенковски” № 6.

В описаната сделка „Статус Имоти“ АДСИЦ е в качеството на Приемател на правото на строеж (**суперфициар**) и титуляр на право на строеж върху посочените поземлени имоти.

б. Заинтересувано лице по сделката по смисъла на чл. 114, ал. 5, т.2 от ЗППЦК, е "България Инвестмънт Груп" ЕООД, с ЕИК 175034640. "България Инвестмънт Груп" ЕООД е съдружник в "Сити Тауър" ООД и акционер, притежаващ 422 470 акции, представляващи 64,99% от капитала на "Статус Имоти" АДСИЦ.

Съгласно чл.114а, ал.3 от ЗППЦК заинтересуваните лица не упражняват правото си на глас при вземането на решение от ОС по посочената в този доклад сделка.

6. Пазарна оценка на сделката.

Пазарната оценка на правото на строеж, предмет на предлаганата сделка, в съответствие с изискването на чл. 114а, ал. 4, изр. второ, предл. второ от ЗППЦК, и чл. 19, ал. 1 от ЗДСИЦ, е изготвена от екип от независими експерт-оценители по оценки на недвижими имоти: Върбан Маринов (лиц. № 10156) и Кирил Ничев (лиц. № 10579) – лицензирани от Агенцията за приватизация, за оценка на недвижими имоти, служители на „Явлена Импакт“ ООД. Пазарната оценка е приложена към настоящия доклад, а в резюме сочи следното:

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ПРАВО НА СТРОЕЖ:

Изготвена от:

Оценителски екип на „Явлена Импакт“ ООД, притежаващ лиценз от Агенцията за приватизация за оценка на недвижими имоти.

Цел на оценката:

Определяне справедливата пазарна стойност на недвижимите имоти и правото на строеж върху тях във връзка с изискванията на ЗДСИЦ и чл. 114а, ал. 1, и чл. 114а, ал. 4 от ЗППЦК, която да послужи за целите на Възложителя.

Местоположение:

Гр. София, на кръстовището на бул. „Сливница“ и ул. „Будапеща“, по плана на гр. София, м. „ГГЦ-Зона В-15“. Районът, в който се намират оценяваните имоти, е с изградена инженерна инфраструктура и много добра комуникативност спрямо градската транспортна мрежа на гр. София. Една от страните на имота е на бул. „Сливница“, а другата страна е на ул. „Будапеща“. В близост се намира пл. „Лъвов мост“ и ул. „Г. С. Раковски“.

Носител на вещни права:

"Сити Тауър" ООД, ЕИК 175028744

Дата на оценка:

07.05.2009 г.

Валутен курс:

1 EUR= 1,95583 лв.

Валидност:

Шест месеца от датата на оценката

Методи на оценката:

Приложени са Стандартите за бизнес оценяване, одобрени от Агенцията за приватизация. При извършване на оценката по целесъобразност са приложени метод на пазарните аналози и метод на възпроизводителната стойност. Определянето на справедливата стойност се основава на прилагането на стандартни подходи, методи и техники.

Резултат:

В резултат на осъществените оценки по избраните методи са получени следните резултати:

Оценката на правото на строеж за изграждане на офис сграда върху недвижими имоти – УПИ VII-9 и УПИ VI-12 от кв. 38 по плана на гр. София, м. „ГГЦ-Зона В-15“, към 07.05.2009 г. възлиза на: **€1 708 000**, от които стойността на **25%** от правото на строеж възлиза в размер на **€427 000**.

7. Описание на икономическата изгода на Дружеството от предложената сделка:

Правото на строеж е самостоятелно вещно право върху чужда земя, въз основа на което едно лице – суперфициар, може да построи, респ. да възстанови сграда (или част от нея) върху

тази земя, и да я приеждава вечно или за определен срок като своя собственост, отделно от собствеността върху земята, като използва незастроената част от мястото само доколкото това е необходимо за използването на сградата, според нейното предназначение.

Най-често срещания в практиката случай на учредяване на право на строеж е сключването на договор, съчетан с договор за построяване на сградата при договорена степен на завършеност или „до ключ“. В тези случаи най-често се сключва предварителен договор с който се определя процента на бъдещата РЗП, която ще получи собственика или собствениците на мястото. За тази площ те си запазват и правото на строеж. В договора се залагат и клаузи за чия сметка са разходите за проектиране, одобряване на проектите, издаване на разрешение за строеж и т.н.

След одобряване на архитектурен проект могат да се идентифицират обектите и да се направи разпределението кой какво точно ще получи. Едва тогава се сключва окончателен договор във формата на нотариален акт.

Правото на строеж се съдържа и извлича от правото на собственост. Цената на правото на строеж се явява винаги функция от цената на земята и най-вече функция от цената на бъдещата сграда. Така при най-често срещания договор, цената на правото на строеж макар и да няма конкретен паричен израз се измерва със стойността на обезщетението, т.е. на стойността на обектите които учредителите на правото на строеж придобиват срещу учреденото от тях право на строеж. Обезщетението най-често се изразява в процент, показващ отношението на РЗП на придобитите обекти (от учредителите) към общото РЗП на сградата.

По същество, сделката е бартерна и от гледна точка на интересите на „Статус Имоти“ АД СИЦ, придобитото от него право на строеж се равнява на пълната инвестиционна стойност на обектите, които той се задължава да построи за учредителя „Сити Тауър“ ООД за своя сметка.

Предложението е да се учреди договор за суперфиция, по силата на който „Статус Имоти“ АД СИЦ придобива 75% от постигнатото РЗП и съответстващото право на строеж върху гореизброените недвижими имоти, собственост на „Сити Тауър“ ООД, срещу задължение за построяване на офис сграда. Съгласно предварително изготвен бюджет за строително монтажни и инвестиционни разходи, разходите по построяването и пускането в експлоатация на готовата сграда възлиза приблизително в размер на 7 092 709 €. Предвидените разходи по групи дейности са както следва:

Планирани разходи за изграждане на административна сграда "Сити Тауър"

Проекти, такси за разрешително за строеж, за въвеждане в експлоатация, маркетингови разходи и др.	844 000 €
Строителни услуги, в т.ч.	6 248 709 €
Общо разходи	7 092 709 €

Към момента на изготвяне на настоящия доклад, планираното обезщетение за учредителите е в размер до 25% от постигнатата обща разгъната застроена площ на административната сграда. След изграждането на сградата, по силата на договора за учредяване на право на строеж срещу обезщетение, „Статус Имоти“ АДСИЦ ще получи 75% от достигнатото РЗП на сградата срещу останалите 25% на дружеството учредител „Сити Тауър“ ООД.

След сделката се очаква да бъде формиран положителен финансов резултат, който би повлиял положително върху два основни аспекта от дейността на компанията:

- **положителна репутация:** на базата на предварителните проучвания и заложения прогнозен строително-инвестиционен бюджет, разпределеният дивидент за акция след формирането на печалбата би бил 3,32 лв. Това би повлияло положително на репутацията на компанията, която за последните две отчетни финансови години не е реализирала печалба и не е разпределяла дивидент.
- **ниска цена на акция – висока доходност:** за последната отчетна година, акциите на „Статус Имоти“ АДСИЦ се търгуваха на ниски цени - за последната година среднопретеглената цена на акция бе 1,216 лв. Очакваният висок дивидент, след реализирането на сделката „Сити Тауър“, би повлиял на търсенето на акциите на „Статус Имоти“ АДСИЦ. Това може да се окаже предпоставка за реализиране на допълнителна капиталова печалба за акционерите от продажба на акциите на по-висока цена, в сравнение с тази по която са закупени в по-ранен период.

Наред с тези икономически изгоди, съществуват още няколко фундаментални причини поради които сделката би била изгодна за Дружеството. Тези причини могат да се резюмират до следните:

- В ситуацията на финансова и нарастваща имотна стагнация, покупката на недвижим имот е сделка изискваща значителен финансов ресурс. Достъпът до банково кредитиране е значително ограничен през последните няколко месеца, а дори и при допускане на такова финансиране, кредитните институции имат силно завишени изисквания към кредитополучателите.
- Придобиването на правото на строеж е инвестиция в бъдещ имот. Директната инвестиция във вече построен имот налага на инвеститора да плати допълнителни такси и разноски, които строителите са понесли при строителството. Приобретателят на имота в този случай плаща и печалбата на строителя.

С оглед на гореизложеното може да се счита, че съществените условия на така представената сделка както и нейната целесъобразност за Акционерите на Статус Имоти АДСИЦ предоставя добра възможност за реализиране на висока доходност.