МОТИВИРАН ДОКЛАД

ОТ

СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА "СЕРДИКА ПРОПЪРТИС" АДСИЦ, ГР. СОФИЯ

Относно: Условия и целесъобразност 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 "Сердика пропъртис" АДСИЦ, гр. София на заседание, проведено на 15 октомври 2020 г. при спазване на разпоредбите на чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК и чл. 46 от Наредба №2 от 17.09.2003 на Комисия за финансов надзор за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа.

Целта на настоящия доклад е да запознае акционерите на "Сердика пропъртис"АДСИЦ, гр. София със съществените условия и целесъобразността на сделка по чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК.

Съществени условия на сделката

Предмет на сделката:

Продажба на недвижими имоти, представляващи административна сграда, находяща се в гр. София, бул. „Цар Освободител"№ 6 (шест) и ул. „Бенковски" № 3(три), с РЗП от 10 620 (десет хиляди шестстотин и двадесет/ кв.м, представляваща, партер, галерия и пет етажа – висока част и ниска част – галерия и два етажа, състояща се от: сутерен – складови помещения, архивохранилища, абонатна станция, трезор, коридори и стълбища, две санитарни помещения; партер – паричен салон, десет броя работни помещения, две складови помещения, три санитарни помещения, тераса, коридори и стълбища; първи етаж /мецанин/ - кабинет, заседателна зала, седемнадесет броя работни помещения, емпоре, три броя санитарни помещения, коридори и стълбища; втори етаж – кабинет на главен изпълнителен директор и секретарски кабинет към него, два кабинета, заседателна зала, приемна, седемнадесет броя работни помещения, тераса – представляваща покрив над паричен салон, с изграден оберлихт, едно сервизно помещение, два броя санитарни помещения, коридори и стълбища; трети етаж – конферентна зала, кабинет, осемнадесет броя работни помещения, едно сервизно помещение, два броя санитарни помещения, пет броя тавански помещения, разположени в ниското тяло на сградата, коридори и стълбища; четвърти етаж – кабинет, двадесет и три броя работни помещения, два броя санитарни помещения, две помещения за архиви, коридор и стълбища; пети етаж – двадесет и три броя работни помещения, четири складови помещения и три броя санитарни помещения, коридори и стълбища; шести етаж – двадесет и четири броя работни помещения, две помещения за архив, два броя санитарни помещения, коридори и стълбища; седми етаж (подпокривен) - клуб ресторант; (без пет броя работни помещения с обща площ 593 кв.м., находящи се на сутерена, партера и мецанина на сградата, откъм бул. „Цар Освободител", собствени на ЗПАД „Булстрад"), която част от сграда е заснета в кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, община Столична, област София **(столица)**, одобрени със Заповед РД-18-33/15.06.2010 г. на Изпълнителния директор на АГКК, като: А/ самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.100.124.3.3 (шест осем едно три четири точка едно нула нула точка едно две четири точка три точка три), адрес на имота: гр.София, район Средец, бул."Цар Освободител" №6(

шест), ет.-1 (минус едно); самостоятелния обект се намира в сграда 3 (три), разположена в поземлен имот с идентификатор 68134.100.124(шест осем едно три четири точка едно нула нула точка едно две четири); предназначение на самостоятелния обект: за делова и административна дейност; брой нива на обекта: 8 (осем); ниво 1(едно), съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: 68134.100.124.3.1, под обекта: няма, над обекта: няма; ниво 2, съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: 68134.100.124.3.2, 68134.100.124.3.1, под обекта: няма, над обекта: 68134.100.124.3.2; ниво 3, съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: 68134.100.124.3.2, под обекта: 68134.100.124.3.2, над обекта: няма; ниво 4, съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: няма, под обекта: 68134.100.124.3.2, над обекта: няма; ниво 5, съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: няма, под обекта: няма, над обекта: няма; ниво 6, на същия етаж: няма, под обекта: няма, над обекта: няма; ниво 7, съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: няма, под обекта: няма, над обекта: няма; ниво 8, съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: няма, под обекта: няма, над обекта: 68134.100.124.3.4; стар идентификатор: няма и като: Б/самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.100.124.3.4(шест осем едно три четири точка едн нула нула точка едно две четири точка три точка четири), последно изменение със заповед: няма издадена заповед за изменение на КККР, адрес на имота: гр.София, район Средец, бул. „Цар Освободител“ №6, ет.8, самостоятелния обект се намира в сграда 3, разположена в поземлен имот с идентификатор 68134.100.124, предназначение на самостоятелния обект: за обществено хранене; брой нива на обекта:1; посочена в документа площ: няма данни; ниво 1, съседни самостоятелни обекти в сградата, на същия етаж: няма; под обекта: 68134.100.124.3.3; над обекта: няма. Стар идентификатор: няма, заедно с урегулиран поземлен имот, върху който е построена сградата, целият **с площ от 1448,35** (хиляда четиристотин четиридесет и осем цяло и тридесет и пет стотни) **кв.м**, по документ за собственост, а по скица – **1366,17** (хиляда триста шестдесет и шест цяло и седемнадесет стотни) **кв.м**, който имот съгласно действащия регулационен план, одобрен със Заповед № РД – 09-50-03 от 05.01.1999г. на СО, представлява **парцел IV (четвърти), от квартал 482** (четиристотин осемдесет и две) по плана на град София, местност „Центъра“, при граници: УПИ III – за ОЖС, административно и жилищно строителство, бул. „Цар Освободител“, ул. „Георги Бенковски“, който имот е заснет в кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, община Столична, област София **(столица)**, одобрени със Заповед РД-18-33/15.06.2010 г. на Изпълнителния директор на АГКК, като: поземлен имот с идентификатор 68134.100.124(шест осем едно три четири точка едно нула нула точка едно две четири), последно изменение със заповед: няма издадена заповед за изменение на КККР, адрес на имота: гр.София, район Средец, бул. „Цар Освободител“ №6, площ: 1 373 кв.м, трайно предназначение: урбаризирана; начин на трайно ползване: комплексно застрояване, стар идентификатор: няма, номер по предходен план: квартал 482, парцел IV, съседи: 68134.100.123, 68134.100.130, 68134.100.328.

2. Страни по сделката:

„СЕРДИКА ПРОПЪРТИС” АДСИЦ, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с **ЕИК 175187173**, със седалище и адрес на управление: област София (столица), община Столична, гр. София 1000, район „Триадица“, ул. „Кърниградска“ № 19 - Продавач

И

„МАВЕЛИ” АД, ЕИК: 200348813, със седалище и адрес на управление: гр. София 1618, район Красно село, ул. Шандор Петьофи №13-15– Купувач.

3. Участие на заинтересувани лица в описаната по-горе сделка по смисъла на чл. 114, (5) от ЗППЦК:

Заинтересувани лица са членовете на управителните и контролните органи на публичното дружество, неговият прокурист, както и лица, които пряко и/или непряко притежават най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание на дружеството или го контролират, а при сделки на дъщерно дружество - членовете на управителните и контролните му органи, лицата - представители на юридически лица, членове на такива органи, неговият прокурист, лица, които пряко и/или непряко притежават най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание на дружеството, различни от публичното дружество, както и свързаните с тях лица, когато те:

- са страна, неин представител или посредник по сделката, или в тяхна полза се извършват сделките или действията; или
- притежават пряко и/или непряко поне 25 на сто от гласовете в общото събрание или контролират юридическо лице, което е насрещна страна, неин представител или посредник по сделката или в чиято полза се извършват сделките или действията, или
- са членове на управителни или контролни органи, представители на юридически лица, членове на такива органи или прокуристи на юридическо лице по т. 1 и 2 на чл.114, ал.7 от ЗППЦК.

В сделката не участват заинтересувани лица по смисъла на чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК

4. Срок за сделката:

При условие, че общото събрание на акционерите на „Сердика Пропъртис“ АДСИЦ приеме решение, с което управляващите и представляващите „Сердика пропъртис“ АДСИЦ, бъдат изрично овластени за сключване на договор за продажба на описаните по-горе недвижими имоти, продажбата на имотите във формата на нотариален акт ще бъде сключена до седем работни дни от датата на решението на общото събрание на акционерите на „Сердика Пропъртис“ АДСИЦ, но не по- късно от 15.12.2020 г.

5. **Цена:**

Обща продажна цена в размер на 10 850 000.00 **евро,** представляващи равностойност по фиксинга на БНБ на 21 220 755.50 лева, от които:
- продажната цена на урегулирания поземлен имот е в размер на 200 000.00 евро, представляващи равностойност на 391 166.00 лева;
- продажната цена на сградата е в размер на 10 650 000.00 евро, представляващи равностойност на 20 829 589.50 лева.

5. Лица, в чиято полза се сключва сделката:

Сделката е в полза и на двете страни.

„СЕРДИКА ПРОПЪРТИС” АДСИЦ ще получи пазарна цена на имотите с част от която ще покрие част от облигационния си заем и ще реализира печалба за своите акционери.

„МАВЕЛИ” АД ще придобие качествен актив, който ще може да развие във времето с цел печалба или да използва за собствени нужди.

6. Преценка на условията по чл. 114, (1), т.1 от ЗППЦК

Условия по чл. 114, (1), т.1, б. „а" и „б" от ЗППЦК – дружеството придобива, прехвърля, получава или предоставя за ползване или като обезпечение под каквато и да е форма активи на обща стойност над:

а) 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;

б) 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, когато в сделките участват заинтересовани лица.

Лицето-купувач на недвижимите имоти не е заинтересувано лице, поради което приложима е хипотезата по чл. 114, (1), т.1, б. „а" от ЗППЦК.

Последният одитиран счетоводен баланс на дружеството, който е разкрит публично по реда на чл. 100т от ЗППЦК е годишният счетоводен отчет на дружеството към 31.12.2019г., който е приет от общото събрание на акционерите, проведено на 30.06.2020г. Заедно с останалите материали за редовното годишно общо събрание на акционерите годишният финансов отчет е оповестен при условията и по реда на чл. 100т, ал. 1 и 3 от ЗППЦК, съгласно чл. 115, ал. 4 от ЗППЦК, чрез news@infostock.bg на 29.05.2020г., а на 29.05.2020г. заедно с поканата за събранието и другите документи по дневния ред е представен на Комисията за финансов надзор и "Българска фондова борса – София" АД и публикуван на интернет-страницата на дружеството www.spreit.eu.

Последният изготвен счетоводен баланс на дружеството, който е разкрит публично по реда на чл. 100т от ЗППЦК е междинния счетоводен отчет на дружеството към 30.06.2020г. на 30.07.2020г. отчетът е представен на КФН, "Българска фондова борса – София" АД оповестен чрез news@infostock.bg и е публикуван на интернет-страницата на дружеството www.spreit.eu.

Една трета от по-ниската стойност на активите съгласно посочените счетоводни баланси е в размер на 8 186 хил.лв, което е по-малко от Експертната пазарна стойност на активите за продажба, посочени в таблицата по-долу.

Сравителна таблица относно стойността на предложените за продажба активи

Стойност на активите съгласно счетоводния баланс на дружеството към 31.12.2019г-одитиран	Стойност на активите съгласно счетоводния баланс на дружеството към 30.06.2020г-неодитиран	По-ниската стойност на активите съгласно счетоводните баланси по б."В " и б. "С"	Една трета от по-ниската стойност на активите съгласно счетоводните баланси по б."В " и б. "С"	Експертна пазарна стойност на актив за продажба: административна сграда, находяща се в гр. София, бул. „Цар Освободител"№ 6 и ул. „Бенковски" № 3, с РЗП от 10 620 кв.м, (без пет броя работни помещения с обща площ 593 кв.м., находящи се на сутерена, партера и мецанина на сградата, откъм бул. „Цар Освободител", собствени на ЗПАД „Булстрад")	Експертна пазарна стойност на актив за продажба: урегулиран поземлен имот, целият с площ от 1448,35 кв.м, по документ за собственост, а по скица – 1366,17 кв.м, който имот съгласно действащия рег. план, одобрен със Заповед № РД – 09-50-03 от 05.01.1999г. на СО, представлява парцел IV, от квартал 482 по плана на град София, местност „Центъра", при граници: УПИ III – за ОЖС,	Обща експертна пазарна стойност на активите за продажба:

					административно и жилищно строителство. бул. „Цар Освободител“, ул. „Георги Бенковски“	
24 557 хил.лв.	**24 621 хил.лв.**	**24 557 хил.лв.**	**8 186 хил.лв.**	**17 829 300.00лв.**	**336 400.00лв.**	**18 165 700.00лв.**

7. Целесъобразност на предлаганата сделка

„Сердика пропъртис“ АДСИЦ е закупило имотите на 18.12.2007г. За период от около десет години имотите бяха отдадени под наем. Към настоящия момент само малка част от административната сграда е отдадена под наем. Съветът на директорите счита, че за да се реализира добра доходност от експлоатацията на административната сграда,
то тя трябва да бъде основно ремонтирана и реновирана, за което се необходими значителни инвестиции. Едновременно с това в ситуацията на световната пандемия от КОВИД-19, според Съвета на директорите, ще бъдат застрашени евентуалните приходи от наем, които дружеството би могло да получава, което би се отразило неблагоприятно на погасяване на задълженията на дружеството, които биха възникнали във връзка с осигуряване на значителни финансови ресурси / банков кредит или облигационен заем/, които биха били необходими за извършване на основен ремонт и реновация. Дружеството не разполага със собствени средства в размер, който да е достатъчен за извършване на основен ремонт и реновация на имота.
Съгласно искане на Съвета на директорите на „Сердика пропъртис“ АДСИЦ за изготвяне на експертна пазарна стойност на имотите- УПИ и сграда, е изготвена експертна пазарна оценка от лицензиран оценител. Продажната цена на имотите- УПИ и сграда, е по-висока от експертната пазарна оценка на имотите. Сделка е целесъобразна за дружеството и поради положителните финансови ефекти, изразяващи се във възможността да се възстановят разходите на дружеството по покупката на имотите и да се реализира печалба от продажбата за акционерите в размер на 3 055 хил. лв.

8. Пазарна оценка на недвижими имоти, предмет на продажбата

Съветът на директорите е възложил изготвяне на експертна пазарна оценка на имотите. Оценката е изготвена от лицензирания експерт-оценител Таня Борисова Кошева- Кръстева, притежаваща Сертификат за правоспособност с № 100100745/14.12.2009г., рег. № 100100745 за недвижими имоти /КНОБ/. Въпреки, че в сделката не участват свързани и/или заинтересовани лица, оценката е изготвена при прилагане определянето на пазарните цени

при сделки между свързани лица за целите на данъчното облагане. В оценката са приложени: Метода на сравнимите неконтролирани цени и Метода на увеличената стойност. Общата експертна пазарна стойност на активите за продажба е в размер на 18 165 700.00лв., от които: 336 400.00лв. експертна пазарна стойност на урегулиран поземлен имот, целият с площ от 1448,35 кв.м, по документ за собственост, а по скица – 1366,17 кв.м, който имот съгласно действащия рег. план, одобрен със Заповед № РД – 09-50-03 от 05.01.1999г. на СО, представлява парцел IV, от квартал 482 по плана на град София, местност „Центъра“, при граници: УПИ III – за ОЖС, административно и жилищно строителство, бул. „Цар Освободител“, ул. „Георги Бенковски“ и **17 829 300.00лв.-** експертна пазарна стойност на актив за продажба: административна сграда, находяща се в гр. София, бул. „Цар Освободител“№ 6 и ул. „Бенковски“ № 3, с РЗП от 10 620 кв.м, (без пет броя работни помещения с обща площ 593 кв.м., находящи се на сутерена, партера и мецанина на сградата, откъм бул. „Цар Освободител“, собствени на ЗПАД „Булстрад“).

Към датата на общото събрание 23 ноември 2020 г. не се предвиждат да настъпят изменения в стойността на активите, предмет на продажбата.

Съветът на директорите предлага на акционерите да приемат решение, с което изрично да го овластят да сключи предложената сделка при горепосочените условия, както и да го овластят да определи по своя преценка условията на сделката, които изрично не са посочени в настоящия доклад.

Съветът на директорите уведомява акционерите на дружеството, че на основание чл.114а, ал.5 от ЗППЦК, при вземане на решение по чл. 114, ал. 1 заинтересованите лица не могат да упражняват правото си на глас. При определяне на кворума за вземане на решение по изречение първо се вземат предвид всички представени на общото събрание гласове, а при определяне на мнозинството за вземане на решение не се включват гласовете на заинтересованите лица. Заинтересованите членове на управителния орган на публичното дружество не участват във вземането на решения по чл. 114, ал. 2 и 3 от ЗППЦК.
Дата: 15.10.2020
Гр. София

Съвет на директорите на
„Сердика пропъртис“ АДСИЦ, гр. София:

/Десислава Тотева,
Изпълнителен директор /

/Елена Николова,
Председател на Съвета на директорите/

/Йоланта Димитрова,
Зам. Председател на Съвета на директорите /