

ДОКЛАД

от съвета на директорите на „ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ“ АДСИЦ

по чл. 114а, ал.1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

относно целесъобразността и условията на сделката по точка 1. от дневния ред на Извънредното общо събрание на акционерите на „ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ“ АДСИЦ, което бъде свикано от 13:00 ч. на 09.02.2023 г. в гр.София, ул.„Дамян Груев“ № 1, ет. 5

Съгласно чл. 114, ал.1 т. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), чиито разпоредби са съответно приложими към дейността на „ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ“ АДСИЦ, лицата, които управляват и представляват публично дружество, включително лицата - представители на юридическо лице, което е член на управителен орган на публичното дружество, без да бъдат изрично овластени за това от общото събрание на публичното дружество, не могат да извършват сделки, в резултат на които 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 или над 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.

Към настоящия момент „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ е получило предложение за сключване на сделка от лице, което е свързано с член на съвета на директорите на дружеството. Лицето се явява заинтересовано по смисъла на разпоредбата на чл.114, ал.(7) от ЗППЦК и предвид предложената цена на имота (без включен ДДС), сделката попада в хипотезата на чл. 114, ал.1, т.1 от ЗППЦК, съответно за извършването на сделката е приложим прагът, определен в т.1, б. „б“ от цитираната разпоредба, а именно – 2 на сто от по-ниската стойност на активите съгласно последния изготвен, неодитиран счетоводен баланс и последния одитиран счетоводен баланс на дружеството. Необходимо е овластяване от общото събрание на акционерите.

Съгласно изискванията на чл.114а, ал.1 от ЗППЦК във връзка с чл.46 от Наредба № 2 на КФН преди общото събрание на акционерите да вземе решение относно посочените сделки, съветът на директорите представя пред акционерите следната информация:

I. Описание на предложената сделка:

1. Обща информация

Съветът на директорите представя на вниманието на свикваното Извънредното общо събрание на акционерите на „ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ“ АДСИЦ настоящия доклад, за вземане на решение от общото събрание относно овластяването на представляващите дружеството за сключване на сделка за придобиване от страна на дружеството на недвижим имот от заинтересовано лице – собственик, а именно: „НЕВАДА ТУРС 2004“ АД, ЕИК 147002703.

2. Стойност на евентуалното плащане:

Вземайки предвид стойностите на активите на „ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ“ АДСИЦ през 2022 год. и представените параметри, съветът на директорите планира и съответно предлага

Приложение 1 към Протокол No.74/19.12.2022 г. от решение на съвета на директорите на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ

на общото събрание за обсъждане одобрение на сделката, спомената в предложението описано в т.1. по-горе, с обща стойност на плащането в размер, както следва:

- „ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ“ АДСИЦ използва за оповестяване на дължимата информация пред обществеността интернет портала на „Сервиз финансови пазари“ ЕООД, достъпен на адрес <http://www.x3news.com/>. Към датата на приемането на настоящия доклад последните изготвени и разкрити публично по реда на чл. 100т от ЗППЦК счетоводни баланси на дружеството са тримесечният финансов отчет за дейността на „ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ“ АДСИЦ за трето тримесечие на 2022 г. (разкрит на КФН и на обществеността на 30.10.2022 г.) и одитираният ГФО на „ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ“ АДСИЦ за 2021 г. (разкрит на КФН и на обществеността на 19.04.2022 г.).

Сумата на активите съгласно счетоводния баланс към тримесечния финансов отчет за дейността на дружеството за трето тримесечие на 2022 г. е в размер 26 179 хил. лв., а съгласно одитирания счетоводен баланс към ГФО за 2021 г. общата стойност на активите е в размер на 24 924 хил. лв. По-ниската стойност на сумата на активите е тази съгласно одитирания счетоводен баланс към ГФО за 2021 г. Прагът по чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ от ЗППЦК от 2 на сто от тази по-ниска стойност (24 924 хил. лв.) и се равнява на 498 480 лв.

Следователно цената на сделката, а именно 967 070 евро, или равностойността им, изчислена по фиксинга на БНБ в лева 1 891 424,52 лв., без вкл. ДДС, надвишава 2 на сто от по-ниската стойност на активите съгласно последния изготвен, неодитиран счетоводен баланс и последния одитиран счетоводен баланс на дружеството.

3. Предмет на сделката:

Предложената от съвета на директорите сделка е с предмет: Покупка на недвижим имот, находящ се в област Бургас, община Бургас, гр. Бургас, местност „Курт тепе“, представляващ Поземлен имот с идентификатор 07079.2.1210, по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-9/30.01.2009 г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри засягащо имота – от 15.09.2020 г. Недвижимият имот е с площ от 14 878 кв.м., с предназначение на територията: урбанизирана и начин на трайно ползване: за складова база.

Имотът е с правоъгълна форма, с минимална денивелация, има изградени комуникации: граничи с главен път Бургас – София, непосредствено до трасето на електропреносната мрежа, разстоянието до пристанищните терминали на гр. Бургас е 21 км, а до летище Бургас е 22 км.

Недвижимият имот е предложен на дружеството от „НЕВАДА ТУРС 2004“ АД, за цена в размер на 65 (шестдесет и пет) евро, без включен ДДС, с писмо от 17.11.2022 год. и с решение на съвета на директорите на „ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ“ АДСИЦ от 22.11.2022 год. е възложено изготвянето на оценка на имота от независим оценител.

Оценката е изготвена от дружеството „Брайт Консулт“ ООД, с ЕИК 831186265 и възлиза общо на 2 206 400 лв. или приблизително на 75,82 евро за квадратен метър от имота. При съпоставка с оценката на независимия оценител е видно, че предложената цена на недвижимия имот отговаря на изискванията на чл.22, ал.(6) от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС).

4. Срок на сделката

Сделката ще бъде осъществена в срок от 60 (шестдесет) дни, считано от вземането на решение от общото събрание на дружеството за нейното одобрение.

5. Друга съществена информация във връзка с предложените за разглеждане сделки

Гореописаната сделка напълно съответства на предмета на дейност на „ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ“ АДСИЦ, регламентиран от ЗДСИЦДС, както и на проспекта на ценните книжа на дружеството, представен пред Комисията за финансов надзор и обществеността при лицензирането на дружеството (както и при всички актуализации на проспекта, последната от които от 30.03.2007 год.).

6. Лица, в чиято полза се сключва сделката и друга информация.

Предложената сделка се сключват в интерес и на двете договарящи се страни. Плащането по сделката ще бъде извършено в полза на продавача по нея. За страните по сделката не възникват задължения, които следва да бъдат изпълнени в полза на трето лице.

Информацията относно икономическата изгода за „ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ“ АДСИЦ от предложените сделки е представена в т. III по-долу.

Решението за сключване на описаната в точките по-горе сделка се взема при съблюдаване на приложимите към управлението на активи на акционерно дружество със специална инвестиционна цел принципи, установени със закона и устава на „ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ“ АДСИЦ, които намират приложение при сключването на всички сделки от дружеството, а именно: предпочитане на интереса на акционерите пред собствения и поддържане на оптимално съотношение между надеждност и доходност.

II. Страни по предложената сделка и заинтересовано лице

1. Предложена е сделка, описана по-горе в раздел I. точки 1.-3. между: „ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ“ АДСИЦ като купувач и „НЕВАДА ТУРС 2004“ АД като продавач. „НЕВАДА ТУРС 2004“ АД е със седалище и адрес на управление: област Бургас, община Несебър, гр. Несебър, к.к. Слънчев бряг, курортна зона „Делфин“, хотел „Карина“, вписано е в Търговския регистър и регистър на ЮЛНЦ с ЕИК 147002703.

2. Заинтересовано лице по посочената сделка е „НЕВАДА ТУРС 2004“ АД. Към настоящия момент Сава Стоянов Чоролеев е физическо лице-представител съгласно чл.234, ал.1, изр.3 от Търговския закон (ТЗ) на дружество – член на съвета на директорите и изпълнителен директор на „ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ“ АДСИЦ, а именно: „ЕС ВИ ЕС“ АД, с ЕИК 121109937. Последното юридическо лице също така е член на съвета на директорите и изпълнителен директор на „НЕВАДА ТУРС 2004“ АД, като Сава Стоянов Чоролеев е физическо лице-представител на дружеството, съгласно чл.234, ал.1, изр.3 от ТЗ. Отношенията между дружествата и позициите, които физическото лице-представител заема, обуславят положението на „НЕВАДА ТУРС 2004“ АД на заинтересовано лице по смисъла на чл.114, ал.(7) от ЗППЦК, при евентуална сделка.

III. Икономическа целесъобразност на сделката за „ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ“ АДСИЦ

1. Като дружество със специална инвестиционна цел „ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ“ АДСИЦ осъществява дейност по придобиване на недвижими имоти и вещни права върху такива, предоставянето им за управление, отдаване им под наем, лизинг или аренда и прехвърлянето им. Предложените за одобрение действия, описани по-горе по същество са

основния предмет на дейност на „ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ“ АДСИЦ. Има условия за реализиране на положителни резултати за дружеството от ивършването на сделката. Те се изразяват в осъществяване на перспективна инвестиция и възможност за реализиране на печалба от нея, както при продажба на недвижимия имот, така и при развиване на имота, чрез изработването на устройствени планове, нов план за регулация и план за застрояване, реализиране на разрешеното строителство и експлоатацията на имота.

2. „ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ“ АДСИЦ е собственик на ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 07079.2.3526 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Бургас, община Бургас, област Бургас, с площ от 9899 кв.м., който е съседен на предложението за покупка Поземлен имот с идентификатор 07079.2.1210. Дружеството има проект за изграждане на ритейл парк, за който е необходим минимум парцел с площ 25 000 кв.м., което налага и закупуването на предложението имот. При реализиране на сделката ще се обединят двата имота в един общ УПИ с приблизителна площ 24700 кв.м., на който дружеството ще изгради ритейл парк, който ще е първия в град Бургас. Предложението за покупка УПИ е с показатели Пзастр. 70 %, Кинт 2,5, озеленяване 20 % и височина до 10 м. При обединяването на имотите ще се запазят посочените показатели, тъй като същите са предвидени и в ОУП на община Бургас. При тези показатели на предложението за покупка имот могат да се построят до 40 000 кв.м. РЗП, като дружеството възнамерява да построи от 12 000 кв.м. до 15 000 кв.м. РЗП.

3. Предвид местоположението на имотите, а именно в непосредствена близост до новоизградената детелина, свързваща магистрала Тракия с гр. Поморие/ к.к. Слънчев бряг, близостта до пристанището в гр. Бургас и летището, парцелите са атрактивни за ритейл парк. При реализиране на проекта ритейл парка може да бъде отдаден под наем за средна цена 8 евро/кв.м. месечен наем, което при РЗП 15 000 кв.м. складове и офиси, би се постигнала доходност от 100 х.-120 х. евро месечно. Реализирането на проекта би струвало на дружеството 6,5 – 7 млн. евро. При посочения месечен наем, изчислен на база настоящи наеми на отдадени под наем площи в близост до имотите, инвестицията би се изплатила в рамките на до 7-8 години след въвеждането ѝ в експлоатация и отдаването ѝ под наем, поради което може да се направи извод, че инвестиционният проект е ефективен със сравнително кратък срок на сконтирано откупуване. Инвестиционният проект е оценен като ефективен и по всички динамични методи. Проектът отговаря на дългосрочната цел на инвеститорите: да осигури максимално нарастване на капитала, да осигури максимална възвръщаемост на инвестирания капитал, да осигури максимални текущи нетни доходи от инвестицията.

4. Предвид засилената икономическа активност в района, в който се намира предложението на дружеството имот и близостта му със строящото се отклонение от магистралния път в посока к.к. Слънчев бряг (детелината на пътищата) може да се направи извода, че освен перспективен, имотът е и ликвиден и би могла да се реализира печалба както в краткосрочен, така и в дългосрочен план, при евентуална негова препродажба. Наблюдава се увеличаване на броя на сделките с недвижими имоти в района в последните няколко години, в сравнение с предишни периоди от време, като към настоящия момент цените на подобни бази варират от 800 – 1200 евро / кв.м. и са с тренд на покачване.

5. Не на последно място, одобряването на сделката от общото събрание на акционерите на дружеството би довело до по-голяма ефективност на свободните парични средства на дружеството. Следва да се подчертае и че инфлацията обезценява паричните средства на дружеството, а доходността, на която може да се разчита при консервативен подход и оставянето им в депозитни сметки е минимална, клоняща към нула.

Приложение 1 към Протокол No.74/19.12.2022 г. от решение на съвета на директорите на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ

С оглед гореизложеното, съветът на директорите на „ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ“ АДСИЦ, на основание чл. 114а, ал.(1) от ЗППЦК предлага на Общото събрание на акционерите да вземе решение за овластяването на представляващите дружеството да извършат сделката, описана в т.1.1. настоящия доклад, представляваща точка I. от дневния ред на предстоящото извънредно общо събрание на акционерите.

Съгласно чл. 114а, ал.(2) от ЗППЦК заинтересованият член на съвета на директорите на „ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ“ АДСИЦ не участва в изготвянето на настоящия доклад.


Членове на съвета на директорите:



Любомир Марков Марков - „за“



Светослав Иванов Кьосев - „за“



Цветко Милков Цветков,
за „Витоша Резортс“ АД - „за“