

Доклад на Съвета на директорите на "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ за овластяване по реда на чл. 114а, ал.1 във връзка с чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК

Март 2013 г.

1. Обща информация:

"Ексклузив Пропърти" АДСИЦ е учредено и вписано в търговския регистър на Софийски градски съд през месец август 2006г. Дружеството притежава лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел (секюритизация на недвижими имоти), издаден от КФН с решение от м. ноември 2006г.

Капиталът на дружеството е в размер на 9 452 340 лева.

2. Недвижими имоти:

Към момента на изготвяне на настоящия Мотивиран доклад "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ притежава право на собственост върху следните недвижими имоти:

Адрес на имота	Вид на имота	Права върху имота	Площ (м2)
гр. София, бул. "Тодор Александров" № 117	урегулиран поземлен имот IV- 8,9,11	1022/1153 ид.ч. от правото собственост	1153

3. Финансиране:

През 2007г. в съответствие с изискванията на чл. 13 от ЗДСИЦ "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ осъществи задължителното първоначално увеличение на капитала си от 500 000 лева на 7998 144 лева, чрез издаване на 7 498 144 обикновени безналични акции с право на глас, с номинална стойност и емисионна стойност от 1 лев всяка една. През същата година дружеството сключи договори за банкови кредити съответно в размер на:

- 3 600 000 евро от "Райфайзенбанк (България)" ЕАД, използвани за частично финансиране на покупката на недвижимият имот, находящ се в ж.к. Изгрев, ул. Никола Мирчев" № 33. За обезпечение на кредита е учредена в полза на банката законна ипотека върху недвижимият имот и е издадена като условие за усвояване на сумата на кредита, Запис на заповед в полза на банката, авалирана от Филип Стефанов Фотев и Михаил Генов Кръстев;

- 900000 евро от "Райфайзенбанк (България)" ЕАД използвани за частично финансиране на покупката на недвижимият имот, намиращ се на "Тодор Александров" № 117 - погасен;

През 2008 г. "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ осъществи увеличение на капитала от 7 998 144 лева на 9 452 340 лева, чрез издаването на 1 454 196 обикновени безналични акции с право на глас, с номинална стойност от 1 лев и емисионна стойност от 1.45 лева. Дружеството използва основната част от набраните от увеличението на капитала средства за погасяване на банковия заем в размер на 900 000 евро. Останалата част от набрания капитал послужи за изготвянето на инвестиционния проект и осъществяване на процедурата по градоустройство на недвижим имот, собственост на дружеството, находящ се на бул. "Тодор Александров".

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

Съветът на директорите на "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ предлага на Общото събрание на акционерите да бъде овластен да сключи предварителен договор и окончателен договор във формата на нотариален акт за учредяване на право на строеж и за строителство върху недвижимия имот, УПИ IV- 8, 9, 11, с площ 1153 кв.м. – за офис сграда с магазини, подземни гаражи и трафопост, кв. 220, местност „Западно направление” – район Възраждане, одобрен съгласно заповед № РД-09-50-1085/04.08.2008 г. на Главния архитект на София, находящ се на ъгъла на бул. „Тодор Александров” и ул. „Овче поле”, с административен адрес: бул. „Тодор Александров” №117, собственост на "Ексклузив пропърти" АДСИЦ и да определи всички условия по сделката, които не са определени от Общото събрание. Сделката попада в приложното поле на чл. 114, ал. 1, т.1, буква б от ЗППЦК. Предварителният и окончателен договор във формата на нотариален акт за учредяване на право на строеж и за строителство върху недвижимия имот да бъдат сключен при следните условия:

- “ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ АДСИЦ” собственик на 1022/1153 идеални части от описания по-горе УПИ да сключи предварителен договор и окончателен договор във формата на нотариален акт за учредяване на право на строеж и за строителство с „ЕКСКЛУЗИВ ТАУЪР ” ООД с ЕИК 202517265 за построяване на ОФИС СГРАДА, с магазини, подземни гаражи и трафопост, съгласно Разрешение за строеж N228 от 07.12.2010 г. издадено от Главният архитект на град София и съгласно одобрен Инвестиционен проект от 22.10.2012 г. одобрен от СО - Дирекция „Архитектура и Градоустройство”, със застроена площ от 689,10 кв.м, с РЗП от 6 328,30 кв.м., с РЗП (включвашо сутерена) - 9 401,50 кв.м.;
- Срещу учреденото от “ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ” АДСИЦ право на строеж и за строителство, „ЕКСКЛУЗИВ ТАУЪР ” ООД се задължава за срок не по-дълъг от 3 (три) години от учредяването на правото на строеж и за строителство да построи офис сградата, описана по-горе;
- “ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ” АДСИЦ става носител на обезщетение не по-малко от 40% от общото РЗП на новоизградената сграда, съгласно утвърдения инвестиционен проект;
- Срещу задължението да построи със собствени средства описаната сграда „ЕКСКЛУЗИВ ТАУЪР ” ООД става носител на право строеж на 60 % от новоизградената сграда;
- Горепосочените условия са неразривно свързани и представляват част от една и съща сделка;

5. Страните по сделката - имената, съответно наименованията на лицата, които са заинтересувани лица по чл. 114, ал. 6 ЗППЦК, причините, поради които те са заинтересувани лица и естеството на интереса им от сделките.

5.1. Страни по сделката:

- "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ – Учредител на Право на строеж и за строителство върху посочения недвижим имот;
- "Ексклузив Тауър" ООД - Приемател на Право на строеж и за строителство върху посочения недвижим имот, със съдружници следните лица: "Прима Дивелопмънт" АД, ЕИК 175093254 , «Константин Александър Груп» ЕООД, ЕИК 200650797 и Стефан Петров Тодоров с ЕГН 7007266248, л.к. № 641544258, изд. на 21.12.2010 г.от МВР, гр.София.

В случай че преди датата на Общото събрание в "Ексклузив Тауър" ООД като съдружници влязат и други лица освен посочените тук, то КФН и обществеността ще бъдат своевременно уведомени.

5.2. Заинтересовани лица по сделката, за която се предлага Съвета на директорите на "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ да бъде овластен се явяват:

- Филип Стефанов Фотев в качеството си на изпълнителен директор на "Ексклузив Пропърти" АДСИЦ и член на СД, се явява заинтересовано лице по сделката, подробно описана по - горе, тъй като Филип Стефанов Фотев притежава 100 % (над 25 %) от гласовете в Общото събрание и контролира "Прима Дивелопмънт" АД, като последното дружество е страна по предложената сделка.

Съгласно чл.114а, ал.4 от ЗППЦК заинтересуваните лица не упражняват правото си на глас при вземането на решение по съответната точка от дневния ред на Общото събрание.

6. Пазарни оценки във връзка със сделката.

Пазарната стойност на правото на строеж на недвижимия имот и пазарната стойност на недвижими имоти, предмет на предлаганата сделка са изготвени от лицензиран оценител както следва:

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ПРАВО НА СТРОЕЖ НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

Изготвена от: Павлин Стефанов Марков, притежаващ лиценз от Агенцията за приватизация за оценка на недвижими имоти с № 10721

Цел на оценката: Настоящата оценка има за цел определянето на ПАЗАРНА СТОЙНОСТ на ВЕЩНО ПРАВО - Право на строеж за офис сграда с разгърната застроена площ от 10 678 кв.м., която ще бъде застроена в район «Възраждане», бул. «Тодор Александров» № 117 върху урегулиран поземлен имот описан по-долу.

Обхват на оценката: Правото на строеж за офис сграда върху УПИ IV- 8, 9, 11 с обща площ от 1153 кв.м., в квартал № 220 /двеста и двадесет/ по плана на гр. София, местност „Западно направление”.

Местоположение: гр. София , бул. «Тодор Александров» №117

Собственост: «Ексклузив Пропърти» АДСИЦ, гр. София, р-н «Изгрев», ул. «Никола Мирчев» 33 и няколко физически лица

Дата на оценката: 28 март 2013 г.

Валидност: Срокът на валидност е 6 месеца при запазване на пазарните и икономическите условия в страната.

Стандарт на стойността: Справедлива пазарна стойност

Резултат: ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ОЦЕНЯВАНОТО ПРАВО НА СТРОЕЖ Е:
1'596'163 (един милион петстотин деветдесет и шест хиляди сто шестдесет и три) ЕВРО

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

Изготвена от: Павлин Стефанов Марков, притежаващ лиценз от Агенцията за приватизация за оценка на недвижими имоти с № 10721

Цел на оценката: Настоящата оценка има за цел определянето на ПАЗАРНА СТОЙНОСТ на недвижими имоти – жилища, офис, магазини и паркоместа.

Обхват на оценката: Средна пазарна стойност в момента на жилища, офиси, магазини и паркоместа, които ще бъдат построени в многофункционална сграда, намираща се в гр. София, бул. „Тодор Александров” №117. Оценката обхваща 40% от въпросната сграда, т.е. 40% от всяка една функционална част от сградата.

Местоположение: гр. София , бул. «Тодор Александров» №117

Собственост: «Ексклузив Пропърти» АДСИЦ, гр. София, р-н «Изгрев», ул. «Никола Мирчев» 33

Дата на оценката: 28 март 2013 г.

Валидност: Срокът на валидност е 6 месеца при запазване на пазарните и икономическите условия в страната.

Стандарт на стойността: Справедлива пазарна стойност. Съгласно ЕСО1-Оценената сума, срещу която имотът би трябвало да бъде заменен на датата на оценката в пряка сделка между желаещ купувач и желаещ продавач след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда.

Резултат: ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ОЦЕНЯВАНИТЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ Е:
4'023'640 (четири милиона двадесет и три хиляди шестстотин и четиридесет) ЕВРО

Описание на икономическата изгода на дружеството:

Разработването на посочения имот започна през 2007 г. със стартиране на процедура за обединяване на имотите, които бяха първоначално закупени от „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ върху този терен и допускането им по регулация. Тези процедури, както и последвалите ги такива за изработване на устройствени планове за регулация и застрояване и съгласуването им със съответните институции, отне на дружеството близо две години. Бяха предприети редица мерки съобразени с изискванията на ЗУТ, които се оказаха изключително бавни и енергоемки, най-вече с оглед на факта, че локацията на недвижимия имот попада в старата централна част на града, където възникваха много неясноти относно градоустройството, претенции на съседни и свързаните с това законови обявления, както и изготвянето и одобряването на ПУП, РУП, архитектурен и технически проект и т.н.

В крайна сметка към 2010 година беше разработен инвестиционен проект, включващ идеен, технически и работен проект за изграждането на луксозна офис-сграда клас А с РЗП от 6 328,30 кв.м., и с РЗП (включвашо сутерена) - 9 401,50 кв.м.. Документацията беше одобрена от съответните държавни и общински органи. Бяха одобрени от ДАГ строителните книжа за изграждане на офис сграда и подробен технически проект за нейното изграждане. Също така бяха предприети и необходимите действия във връзка с нови разпоредби на Закона за енергийна ефективност, които влязоха в сила по това време. След заплащането на държавната такса, на 07.12.2010 г. беше получено Разрешение за строеж N228, издадено от Главният архитект на град София.

За съжаление, както е известно от края на 2008 г., вследствие на международната финансова криза и отражението ѝ върху българската икономика и финансов пазар, рязко се намали достъпа до банково финансиране, най-вече за проекти в сектора на недвижимите имоти и строителството. От началото на 2011 г. Съветът на директорите на „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ започна да търси подходящи, икономически и целесъобразни подходи за продажбата или построяването на проекта при възможно най-изгодни за дружеството и неговите акционери условия. По отношение на продажбата на недвижимия имот заедно с проекта, бяха проведени редица разговори с потенциални инвеститори, но предвид повишеното предлагане в този сектор и спада на цените на недвижимите имоти като цяло, този вариант беше нерентабилен и практически нереализируем за дружеството.

За изпълнението на инвестиционните намерения на «Ексклузив Пропърти» АДСИЦ във връзка с описания недвижим имот и осъществяването и изграждането на инвестиционния проект, след анализ и разглеждане на съществуващите възможни източници за финансиране, изброени по-долу, Съветът на директорите направи следните изводи:

1. **Финансиране чрез банков кредит** – Дружеството не е в състояние да осигури необходимото банково финансиране по принцип, поради обективното нежелание на банките да финансират проекти в областта на недвижимите имоти и строителството, а още по-малко на етап «на зелено». В случай, че въпреки всички негативни предпоставки, бъде договорен

кредит, то той би бил на извънредно неприемливи лихвени нива, което би застрашило както инвестицията сама по себе си, така и финансовата стабилност на дружеството.

2. **Увеличение на капитала на дружеството, посредством публично предлагане на ценни книжа на регулирания пазар** – подобна алтернатива е практически неосъществима, поради цялостната стагнация на фондовия пазар, и още повече в областта на недвижимите имоти.
3. **Учредяване на право на строеж и за строителство на потенциален инвеститор, срещу обезщетение в бъдещата сграда** - в последните две години, откакто е получено строителното разрешение за изграждане на офис сградата «Ексклузив Тауър», са проведени многократни сондажи и тази тема, като е налице минимален интерес от страна на потенциални инвеститори, при това за нива на обезщетение не по-големи от 25% от общата РЗП на бъдещата сграда. Ниският интерес е продиктуван основно от нежеланието на предприемачите да инвестират в нови проекти, при положение че разполагат с множество непродадени и нереализирани, но започнати такива. Също така, следва да се вземе под внимание факта, че специално в нишата на бизнес площите има свръх-предлагане и минимално търсене. В тази връзка и с оглед на внимателен анализ на пазара на имоти в района на бул «Т.Александров», са предприети необходимите действия и мерки, разрешени от ЗУТ, с цел препроектиране и преотреждане на част от офисната част в сградата в жилищна, за която има подчертан интерес за покупки, предвид липсата на такова предлагане в този район, който предствлява централна локация. С оглед на последните пазарни тенденции и преориентирането на търсенето за закупуване на офис и жилищни площи от големи институционални инвеститори, към малки и средни фирми – от типа адвокатски кантори, езикови школи, центрове на преквалификация, малки проектантски бюра и т.н , както и устойчивото търсене на малки и средни едностайни и двустайни апартаменти с размери между 60-80кв.м., е в ход гореупоменатата промяна в проектната документация. Това ще позволи много по-ясна идентификация на целевата група потенциални купувачи и съответно по-предсказуем разчет на бъдещите приходи. На базата на направената оценка на пазарната стойност на 40% от бъдещата сграда , разпределена поотделно за офисните площи, за апартаментите и паркоместата с прилежащите им идеални части, можем обосновано да предположим, че в срок от една до две години след построяването на сградата акционерите ще получат срещу учреденото от тях право на строеж на стойност 1'596'163 евро за 100% и 957'698 евро за 60% от отстъпеното право на строеж, 40% от построена и напълно завършена сграда с офиси, апартаменти, магазини и подземни паркоместа, които след продажба ще акумулират паричен еквивалент поне от 4'023'640 евро.

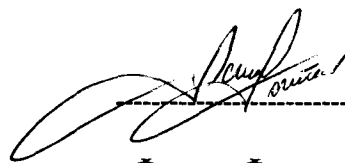
Освен гореизложеното, трябва да се вземе предвид обстоятелството във връзка със строителното разрешение 228/07.12.2010г. от Столична Община-ДАГ, и в съответствие с разпоредбите на Закона за Устройство на териториите (ЗУТ), че крайният срок за започване на строителството по така издаденото разрешително е три години след влизането му в сила, или края на текущата 2013 година. В случай, че строителна

площадка не бъде открита в този срок, то издаденото строително разрешение става невалидно, заедно с изработения инвестиционен, технически и работен проект за сградата. Това би довело до преки загуби за дружеството в размер на платената такса за издаването на въпросното разрешително в размер на 131'621 лева и за изготвения проект в размер на 349'116 лева, или общо 480'737 лева!

Следва да се има предвид, че намирането на подходящ, възможен и икономически целесъобразен подход за построяването на проекта е резултат на трайната и последователна политика на дружеството.

След задълбочен анализ на икономическите условия, променящата и влошаваща се пазарна конюнктура, пазарните условия за финансиране и перспективите на сектора „недвижими имоти”, като взе предвид гореизложените рискови фактори, СД счита за неотложно и наложително да бъдат предприети всички необходими и предвидени от ЗППЦК действия за постигане на договореност за учредяване на право на строеж и за строителство, срещу максимално възможно обезщетение, което ще осигури стабилност и устойчивост на дружеството пред неблагоприятните финансови и пазарни условия и осигури получаването на ликвиден актив - част от построена и завършена сграда. Срещу този актив значително по-сигурно Дружеството ще получи свеж паричен ресурс от продажби, който да бъде разпределен между акционерите и по този начин да защити в максимална степен вложенияте до момента от тях средства.

За Съвета на директорите



Филип Фотев

**Изпълнителен директор на
„Ексклузив Пропърти” АДСИЦ**

