

## **МОТИВИРАН ДОКЛАД**

### **ОТ СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА** **"АЛТЕРОН" АДСИЦ**

***Относно: Целесъобразността и условията за извършване на сделки по реда на чл. 114, ал. 1, от Закона за публичното предлагане на ценни книжа /ЗППЦК/***

Настоящият доклад е изготвен и приет от Съвета на директорите (СД) на "АЛТЕРОН" АДСИЦ на заседание, проведено на 16.12.2019 г., при спазване на разпоредбите на чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК и изискванията на чл. 46 от Наредба № 2 от 17.09.2003 г. 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.

Съгласно чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК, настоящият доклад на Съвета на директорите на дружеството е част от материалите по дневния ред на Общото събрание на акционерите насрочено за 31.01.2020 г., 10:00 часа.

Целта на настоящия доклад е да запознае акционерите на "АЛТЕРОН" АДСИЦ със съществените условия и целесъобразността на сделка по чл. 114, ал. 1, т. 4 от ЗППЦК, с оглед вземане на информирано решение от Общото събрание на акционерите по дневния ред, а именно – овластяване на Съвета на директорите да извърши увеличение на капитала на дъщерно дружество "АЛТЕРОН ПРОПЪРТИ" ЕООД .

**Предмет на настоящия доклад е:**

**I. УВЕЛИЧЕНИЕ НА КАПИТАЛА НА ДЪЩЕРНОТО ДРУЖЕСТВО "АЛТЕРОН ПРОПЪРТИ" ЕООД ОТ 5 000 ЛЕВА НА 5 405 000 ЛЕВА, ЧРЕЗ НЕПАРИЧНА ВНОСКА – АПОРТ НА ВЗЕМАНЕ В РАЗМЕР НА 5 400 000 ЛЕВА, КАТО ВСИЧКИ НОВИ ДЯЛОВЕ ОТ УВЕЛИЧЕНИЕТО НА КАПИТАЛА БЪДАТ ЗАПИСАНИ И ПРИДОБИТИ ОТ ЕДНОЛИЧНИЯ СОБСТВЕНИК "АЛТЕРОН" АДСИЦ.**

#### **1. ПРЕДМЕТ НА АПОРТА:**

АПОРТ НА ВЗЕМАНЕ в размер на 5 400 000 лв., придобито с договор от 31.12.2018 г. сключен между АЛТЕРОН" АДСИЦ, ЕИК: 148146418 и „СПЪРС“ ЕООД /сегашно наименование "АЛТЕРОН ПРОПЪРТИ" ЕООД/ ЕИК: 200096522, което е формирано по следния начин:

Вземане срещу „НИПЕТ“ ЕАД, ЕИК 175442147, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Слатина, бул. „Шипченски проход“ 17, бл. 230, вх. А, ет. 7, ап. 17, представлявано от Светозар Петков Савев, в качеството му на Кредитополучател и Солидарните длъжници - „СП Кънстракшън“ ЕООД, ЕИК 130572061 /в несъстоятелност/ с предишно наименование „СП Консулт“ ЕООД, със седалище и адрес на управление гр. София, район Слатина, бул. „Шипченски проход“ 17, бл. 230, вх. А, ет. 7, ап. 17 и Светозар Петков Савев, ЕГН 6405101468, произтичащо от Договор за банков инвестиционен кредит № 223-059/11.07.2008 г. и Анекс № 1 от 20.03.2009 г.; Анекс № 2 от 09.06.2010 г.; Анекс № 3 от 10.06.2010 г.; Анекс № 4 от 10.09.2010 г.; Анекс № 5 от 16.09.2010 г. и Анекс № 6 от

16.05.2012 г., сключен с „Уникредит Булбанк“ АД, ЕИК 831919536, в качеството на кредитор, в размер към 31.08.2016 г. - 5 356 533 евро /пет милиона триста петдесет и шест хиляди петстотин тридесет и три евро/, от които главница в размер на 3 538 000 евро /три милиона петстотин тридесет и осем хиляди евро/ и лихва в размер на 1 811 883 евро /един милион осемстотин и единадесет хиляди осемстотин осемдесет и три евро/ и съдебни разходи към 31.12.2016 г. в размер на 6 650 евро /шест хиляди шестстотин и петдесет евро/; и вземане, произтичащо от Договор за банков кредит под условие за поемане на кредитни ангажименти под формата на финансови сделки № 223-184/09.06.2010 г. и Анекс № 1 от 05.04.2012 г., сключен с „Уникредит Булбанк“ АД, в размер към 31.08.2016 г. - 253 113 евро /двеста петдесет и три хиляди сто и тринадесет евро/, от които главница в размер на 174 034 евро /сто седемдесет и четири хиляди и тридесет и четири евро/ и лихва в размер на 79 079 евро /седемдесет и девет хиляди и седемдесет и девет евро/, наричани по-долу за краткост „ВЗЕМАНЕ“.

1.1. Към датата сключване на този договор, размерът на вземането е: 13 343 658.39 лв. /тринадесет милиона триста четиридесет и три хиляди шестстотин петдесет и осем лева и тридесет и девет стотинки/, от които главница - 7 260 107,34 лева; договорна лихва - 3 948 490,19 лева; законна лихва - 2 121 956,17 лева; разноси - 13 104,69 лева.

1.2. Вземането е обезпечено с:

1.2.1. Договорна ипотека, учредена с Нотариален акт за учредяване на договорна ипотека № 148, том II, рег. № 5085, дело № 338 от 2008 г. по описа на ВАСИЛКА АЦЕВА, нотариус с район на действие Районен съд - София, рег. № 032 на НК, вписана в Служба по вписванията – София: вх. рег. № 69693/25.09.2008 г.; акт № 113, том LXVIII, дело № 47893, върху следните недвижими имоти, собственост на длъжника „НИПЕТ“ ЕАД, ЕИК 175442147:

ПРАВОТО НА СТРОЕЖ върху УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ II-810, 837, 1287, 1288, 1518 (втори, отреден за имоти планоснимачни номера осемстотин и десет, осемстотин тридесет и седем, хиляда двеста осемдесет и седем, хиляда двеста осемдесет и осем, хиляда петстотин и осемнадесет) – за административна сграда, шоурум, магазини, сервизи, складове и трафопост, от кв. 8 (осем) по плана на град София, местност "Малинова долина" – обслужващи обекти на Околовръстен път", с площ от 3 130 (три хиляди сто и тридесет) кв. м., одобрен със Заповед № РД-09-50-1110 от 28.10.2005 г. и Заповед № РД-09-501041 от 04.08.2006 г. на Главния архитект на София, при съседни: от три страни улица от осова точка 330е /триста и тридесет "е"/ през осова точка 330д /триста и тридесет "д"/, осова точка 330г /триста и тридесет "г"/, осова точка 330в /триста и тридесет "в"/, осова точка 330б /триста и тридесет "б"/, осова точка 330 /триста и тридесет/, от север-ПИ пл. № 1517 и от изток УПИ VII - 1408, 1518 – За административна сграда, шоурум, магазини, сервизи, складове и трафопост и УПИ VIII-1408, 1510, 1518 – За административна сграда, шоурум, магазини, сервизи, складове и трафопост, за построяване на ОФИСНА СГРАДА С МАГАЗИНИ, ПОДЗЕМЕН ГАРАЖ С ПАРКОМЕСТА И ТРАФОПОСТ, съгласно одобрения на 18.02.2008 г. архитектурен проект с обща разгъната застроена площ в това число и сутеренните нива от 23767,44 /двадесет и три хиляди седемстотин шестдесет и седем цяло и четиридесет и четири стотни/ кв. метра и

застроена площ от 2286,74 /две хиляди двеста осемдесет и шест цяло и седемдесет и четири стотни/ кв. метра без правото на строеж за изграждане на обектите, за които учредителят си е запазил собствеността, описани в пункт едно от Нотариален акт за учредяване на вещно право на строеж № 64, т. 1, рег. № 4737, д. 54/2008 г. на Маргарита Шамлиян - Нотариус рег. № 042 на НК, вписан в АВ с вх. рег. № 17263, акт № 197, т. XV, д. 11132/2008 г. им.п. 491805.

Действието на договорната ипотека е подновено, съгласно извършено вписване в Агенция по вписванията - Служба по вписвания - град София с вх. рег. 61314/18.09.2018 г., дв. вх. рег. 60306 т.54 акт 246 описна книга 4266 от 18.09.2018 г.

1.2.2. Договор за особен залог върху вземане № 223 – 059-1/11.07.2008 г., съгласно който Залогодателя и Кредитополучател „НИПЕТ“ ЕАД, ЕИК 175442147 учредява в полза на Залогоприемателя по реда на особените залози, първи по ред особен залог върху съвкупност от всички свои настоящи и бъдещи вземания по Договор от 03.07.2008 г. за посредничество при продажба на недвижими имоти между залогодателя и „България риъл естейт“ ООД, генерален франчайзполучател на РЕМАКС Интернешънъл, ЕИК 131463225 с общ размер на вземането 6 960 000 евро /шест милиона деветстотин и шестдесет хиляди евро/. Договорът за залог е вписан в ЦРОЗ под № 2008100900946 – първоначално вписване. Смяната на заложенния кредитор „Уникредит Булбанк“ АД с „Агенция за събиране на вземания“ ЕАД, съгласно Договор от 09.01.2017 г., е вписано в ЦРОЗ под № 2017032203033. Вписването на особения залог е подновено с рег. № 2017101803281 на ЦРОЗ.

1.3. Вземането е придобито от „АЛТЕРОН“ АДСИЦ по силата на Договор от 31.12.2018 г. с нотариална заверка на подписите с рег. № 11633, акт 96, том 5 по описа на Нотариус Светлана Димова, рег. № 363 на НК, район на действие - РС Варна, сключен между „ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ“ АД и АЛТЕРОН“ АДСИЦ.

1.4. Вземането е придобито от „ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ“ АД, ЕИК 121227792, по силата на Договор от 28.12.2018 г. с нотариална заверка на подписите с рег. № 33169/28.12.2018 г. по описа на Нотариус Цветелина Гечева, рег. № 594 на НК, район на действие - РС София, сключен между „Агенция за събиране на вземания“ ЕАД, ЕИК 20367094 и „ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ“ АД.

1.5. Вземането е придобитото от „Агенция за събиране на вземания“ ЕАД, по силата на Договор от 09.01.2017 г. с нотариална заверка на подписите с рег. № 313/2017 г., акт 46, том I по описа на Нотариус Валери Манчев, № 053 на НК, вписан в СВп – София, вх. рег. № 5492/08.02.2017 г., акт 13, том 3, им.п. 462876, сключен между „Уникредит Булбанк“ АД и „Агенция за събиране на вземания“ ЕАД.

## **2. СТРАНИ ПО СДЕЛКАТА:**

Едноличен собственик на капитала и вносител на непаричната вноска: **"АЛТЕРОН" АДСИЦ.**

Дъщерно дружество, в чийто капитал се извършва непаричната вноска: **"АЛТЕРОН ПРОПЪРТИ" ЕООД.**

"АЛТЕРОН ПРОПЪРТИ" ЕООД е свързано лице с "АЛТЕРОН" АДСИЦ на основание разпоредбата на § 1, т.13, б. „а“ от ДР на ЗППЦК, тъй като "АЛТЕРОН" АДСИЦ притежава пряко 100 % от капитала на "АЛТЕРОН ПРОПЪРТИ" ЕООД, респективно упражнява контрол по смисъла § 1, т.14, б. „а“ от ДР на ЗППЦК.

"АЛТЕРОН ПРОПЪРТИ" ЕООД се представлява от Ася Ангелова Атанасова. В тази връзка в сделката не участват заинтересувани лица по смисъла на чл. 114, ал. 7, т. 1 от ЗППЦК.

### **3. УЧАСТИЕ НА ЗАИНТЕРЕСОВАНИ ЛИЦА В СДЕЛКАТА ПО СМИСЪЛА НА чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК:**

По смисъла на разпоредбата на чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК, заинтересовани лица са членовете на управителните и контролните органи на публичното дружество, 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 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 или непряко поне 25 на сто от гласовете в общото събрание или контролират юридическо лице, което е страна, неин представител или посредник по сделката, или в чиято полза се извършват сделките или действията;
- са членове на управителни или контролни органи или прокуристи на юридическо лице по т. 2.

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

### **4. УСЛОВИЯ И СРОК ЗА ИЗВЪРШВАНЕ НА НЕПАРИЧНАТА ВНОСКА В КАПИТАЛА НА "АЛТЕРОН ПРОПЪРТИ" ЕООД:**

ОСА овластява Съвета на директорите на "АЛТЕРОН" АДСИЦ да увеличи капитала на "АЛТЕРОН ПРОПЪРТИ" ЕООД от 5 000 лева на 5 405 000 лева, като извърши непарична вноска – апорт в капитала на "АЛТЕРОН" АДСИЦ като всички нови дялове от увеличението на капитала бъдат записани и придобити от едноличния собственик на капитала "АЛТЕРОН" АДСИЦ. Увеличението на капитала да бъде извършено в срок до 6 /шест/ месеца от приемане на това решение на Общото събрание на акционерите на "АЛТЕРОН" АДСИЦ, съгласно параметрите, определени в раздел I от мотивирания доклад. Общото събрание на акционерите на "АЛТЕРОН" АДСИЦ овластява СД на дружеството да приеме нов Учредителен акт на "АЛТЕРОН ПРОПЪРТИ" ЕООД и да извърши всички необходими правни и фактически

действия, да подаде искане по чл. 72 от ТЗ за осъществяване на увеличението на капитала с непарична вноска – апорт при спазване на решението на Общото събрание на акционерите и в съответствие с приложимите разпоредби на действащото законодателство.

#### **5. ЛИЦА, В ЧИЯТО ПОЛЗА СЕ СКЛЮЧВА СДЕЛКАТА:**

Сделката е в полза и на двете страни. Капиталът на дъщерното дружество "АЛТЕРОН ПРОПЪРТИ" ЕООД ще бъде увеличен от 5 000 лева на 5 405 000 лева. "АЛТЕРОН" АДСИЦ ще придобие същия брой дялове от увеличението на капитала.

#### **6. ПРЕЦЕНКА НА УСЛОВИЯТА ПО ЧЛ. 114, АЛ. 1, Т. 1 Б „Б“ ОТ ЗППЦК:**

Условия по чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „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 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, в чийто капитал се внася непаричната вноска - апорт не е заинтересовано лице, поради което приложима е хипотезата по чл. 114, (1), т. 1, б. „а“ от ЗППЦК:

Дружеството придобива, прехвърля, получава или предоставя за ползване или като обезпечение под каквато и да е форма 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.

Стойност на активите по одитирания баланс към 31.12.2018 г. в лв.	Стойност на активите по неодитирания баланс към 30.09.2019 г. в лв.	Стойност на вземанията, предмет на непарична вноска в лв.	Праг по чл. 114, ал. 1, т. 1, б „а“ от ЗППЦК в лв.
37 096 000	41 997 157	5 400 000	12 365 333

От представените в таблицата данни е видно, че предвидената стойност на сделката не надвишава праговете по чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „а“ от ЗППЦК. Независимото от това Съвета на директорите на „АЛТЕРОН“ АДСИЦ предлага сделката от настоящия доклад за одобрение от Общото събрание на акционерите. С оглед обезпечаване на максимална прозрачност на всички процеси и действия, Съвета на директорите на „АЛТЕРОН“ АДСИЦ счита, че всеки акционер на публичната компания има право да изрази своето съгласие или несъгласие чрез упражняване на правото си на глас в ОСА.

#### **7. ЦЕЛЕСЪОБРАЗНОСТ НА ПРЕДЛАГАНАТА СДЕЛКА**

„АЛТЕРОН“ АДСИЦ е дружество със специална инвестиционна цел, което по реда и при условията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ) осъществява дейност по инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти).

Преструктурирането на взаимоотношението на „АЛТЕРОН“ АДСИЦ с „АЛТЕРОН ПРОПЪРТИ“ ЕООД чрез апорт на вземане в капитала на дъщерното дружество цели прекратяване на правоотношението между дружествата съгласно Договор от 31.12.2018 г. и трансформирането му в дялово участие от капитала на „АЛТЕРОН ПРОПЪРТИ“ ЕООД. Капитализирането на вземането на „АЛТЕРОН“ АДСИЦ от дъщерното дружество се извършва при стриктно спазване на ЗДСИЦ и е предпоставка за осъществяване на бъдещите инвестиционни намерения на дружеството свързани с придобиване и реализиране на обезпечението по гореописаното вземане, по което правно конституирана страна е „АЛТЕРОН ПРОПЪРТИ“ ЕООД.

### **ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

Съветът на директорите на "АЛТЕРОН" АДСИЦ счита, че предлаганата в настоящия доклад сделка е в интерес на Дружеството. Предлага се акционерите да приемат решение дали да овластят Съвета на директорите на "АЛТЕРОН" АДСИЦ за сключването на предложената сделка при горепосочените условия и при спазване изискванията на Устава на дружеството и ЗППЦК.

Съветът на директорите на "АЛТЕРОН" АДСИЦ уведомява всички заинтересовани по смисъла на чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК лица, независимо дали са споменати в настоящия доклад изрично, но които изпълняват условията на горепосочената разпоредба, че същите, в случай, че са акционери в "АЛТЕРОН" АДСИЦ, нямат право да участват в гласуването по съответната точка от дневния ред на свиканото за 31.01.2020 г. Общо събрание на акционерите, по която е предвидено да се вземе решение относно сделка с тяхно участие. В тези случаи решенията следва да се вземат с мнозинство на останалите представени акции от капитала на "АЛТЕРОН" АДСИЦ.

Настоящият доклад е съставен от Съвета на директорите на "АЛТЕРОН" АДСИЦ и е част от материалите по дневния ред на свиканото за 31.01.2020 г. извънредно Общо събрание на акционерите на дружеството.

Съвет на директорите на "АЛТЕРОН" АДСИЦ

Илиан Христов Лангаров .....

Биляна Илиева Вълкова .....

Жулиета Стойкова Димитрова .....