

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 04.11.2022 г., при спазване на разпоредбите на чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК и изискванията на чл. 33, ал. 1 от Наредба № 2 от 9 ноември 2021 г. на Комисия за финансов надзор за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар.

Съгласно чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК, настоящият доклад на Съвета на директорите на дружеството ще е част от материалите по дневния ред на извънредното Общо събрание на акционерите, на което ще се гласува предлаганото овластяване.

Разпоредбата на чл. 28 от ЗДСИЦДС изисква задължително решение от страна на ОСА на ДСИЦ по повод сделка по учредяване, придобиване и прехвърляне на дялово или акционерно участие в специализирано дружество, като чл. 114 и 114а от ЗППЦК се прилагат съответно, а чл. 114, ал. 10 от ЗППЦК не се прилага.

В тази връзка и предвид действащата нормативна уредба в конкретния случай с оглед факта, че се касае за продажба на акционерно участие от специализирано дружество на АДСИЦ, каквото се явява „Ти Ей Пропъртис“ ЕАД спрямо „Алтерон“ АДСИЦ, необходимо е да бъде извършена проверка относно наличието или липсата на предпоставки за прилагане на овластителния режим по чл. 114 и сл. от ЗППЦК. Законът позволява при липса на информация относно насрещната страна по сделката, на акционерите задължително да се представи информация за минималната и максималната стойност на сделката, като за целите на изчисляването на прага по чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК се вземе предвид максималната стойност (чл. 114а, ал. 7 от ЗППЦК).

Съветът на директорите на „АЛТЕРОН“ АДСИЦ следва да бъдат изрично овластен от Общото събрание на акционерите за извършване на сделката, в съответствие с чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ от ЗППЦК, на която дружеството да прехвърли акционерното си участие при следните условия:

- Минимална цена на сделката от 13 000 000.00 лв. /тринадесет милиона лева/.
- Максимална цена на сделката до 13 500 000.00 лв. /тринадесет милиона и петстотин хиляди лева/.

Съгласно чл. 114а, ал. 7, изр. второ от ЗППЦК, с оглед липсата на информация относно насрещната страна по сделката, то сделката следва да бъде третирана като такава с участие на заинтересовано лице. Спрямо същата следва да се следи преминаването на прага по чл.

114, ал. 1, т. 1, б. „б“ от ЗППЦК. Разпоредбата на чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ от ЗППЦК предвижда изрично предварително одобрение на общото събрание на акционерите за прехвърлителни сделки на публичното дружество, в които участват заинтересовани лица, които сделки са 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 от ЗППЦК, когато в сделките участват заинтересовани лица.

Предмет на настоящия доклад е следната сделка:

СКЛЮЧВАНЕ НА ДОГОВОР ЗА ПРОДАЖБА НА 162 700 /СТО ШЕСТДЕСЕТ И ДВЕ ХИЛЯДИ И СЕДЕМСТОТИН/ БРОЯ АКЦИИ ОТ КАПИТАЛА НА „ТИ ЕЙ ПРОПЪРТИС“ ЕАД, ЕИК: 200536466.

1. Предмет на сделката

Предлага се Общото събрание на акционерите на „Алтерон“ АДСИЦ да овласти Съвета на директорите за сключването на Договор за покупко-продажба на акции, представляващи 100.00 % от капитала на „ТИ ЕЙ ПРОПЪРТИС“ ЕАД, със седалище и адрес на управление в град София, бул. България № 102, ап. 30, вписано в Търговския регистър при Агенцията по вписванията с ЕИК 200536466, на която сделка дружеството следва да прехвърли акционерното си участие за минимална цена в размер на 13 000 000.00 лв. /тринадесет милиона лева/ и максимална цена 13 500 000.00 лв. /тринадесет милиона и петстотин хиляди лева/.

С оглед на горното и във връзка с изискванията на ЗППЦК, Съветът на директорите предприе действия за определяне справедливата пазарна цена на акциите като бе възложено на Симеон Стефанов Бънков и Стефан Симеонов Бънков изготвяне на експертна оценка.

Съгласно изготвената на 20.09.2022 г. експертна оценка от лицензиран оценител справедливата пазарна цена на „ТИ ЕЙ ПРОПЪРТИС“ ЕАД, ЕИК: 200536466 е в обща размер на 13 200 000.00 лв. /тринадесет милиона и двеста хиляди лева/.

2. Страни по сделката

По смисъла на разпоредбата на чл. 114а, ал. 7 от ЗППЦК, Решението по чл. 114, ал. 1 - 3 трябва да посочва съществените условия по сделката, включително срок, страни, предмет и стойност, в чия полза се извършва сделката. В случай че решението не посочва конкретна насрещна страна по сделката, изчисляването за целите на чл. 114, ал. 1 и 3 се извършва при прилагане на праговете за сделки с участието на заинтересовани лица. Решението може да не посочва конкретна стойност на сделката, при условие че са посочени минимална и максимална стойност, като в този случай изчисляването за целите на чл. 114, ал. 1 и 3 се извършва спрямо максималната стойност.

2.1. Страна по сделката: "АЛТЕРОН" АДСИЦ, ЕИК 148146418, със седалище и адрес на управление в гр. Варна, ул. бул. "Княз Борис I" № 7, ет. 2

3. Участие на заинтересовани лица в сделката по смисъла на чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК

Към момента на изготвяне на настоящия доклад не може да се определи дали в сделката участват заинтересовани лица по смисъла на чл. 114, ал. 7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа. Ако впоследствие се установи, че в сделката участва заинтересовано лице по смисъла на чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК и същото е гласувало при вземането на решение на ОСА на „Алтерон“ АДСИЦ по чл. 114, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК за овластяване на Съвета на директорите да сключи сделката, съгласно настоящия доклад, то ще следва да се изготви нов мотивиран доклад, в който изрично се посочи/ат това/тези лице/а, както и естеството на интереса му/им към сделката, респ. да се приеме ново решение за овластяване на Съвета на директорите да сключи въпросната сделка, в гласуването на което да не участва/т заинтересованото/ите лице/а.

4. Условия и срок за извършване на сделката

4.1. Условия за извършване на сделката

С оглед на гореизложеното спрямо сделката следва да се следи преминаването на прага по чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ от ЗППЦК. Разпоредбата на чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ от ЗППЦК предвижда изрично предварително одобрение на общото събрание на акционерите за прехвърлителни сделки на публичното дружество, в които участват заинтересовани лица, които сделки са 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 от ЗППЦК, когато в сделките участват заинтересовани лица.

Сключването на Договора за покупко-продажба ще се осъществи само в случай на и след получаване на одобрение от страна на акционерите на дружеството по реда на чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК на извънредното Общото събрание на акционерите, на което ще се гласува предлаганото овластяване.

Общото събрание на акционерите на „Алтерон“ АДСИЦ следва да овласти Съвета на директорите на дружеството да сключи договор за покупко-продажба на акции, както и да извърши всички правни и фактически действия, необходими за осъществяването му при спазване на решението на Общото събрание на акционерите и в съответствие с приложимите разпоредби на действащото законодателство.

4.2. Плащане по сделката

Плащането по сделката ще бъде извършено по банков път съгласно условия по договор за покупко-продажба на акции от капитала на „ТИ ЕЙ ПРОПЪРТИС“ ЕАД.

4.3. Срок за извършване на сделката и прехвърляне на акциите

Договор за покупко-продажба следва да бъде сключен в срок до 60 дни след датата на Общото събрание на акционерите на „Алтерон“ АДСИЦ, на което е взето решение от акционерите за овластяване на Съвета на директорите по смисъла на чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК.

5. Лица, в чиято полза се сключва сделката

5.1. Сделката е в полза и на двете страни.

6. Преценка на условията по чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ от ЗППЦК

Съгласно чл. 114а, ал. 6, изр. 2 от ЗППЦК, в случай че решението по чл. 114, ал. 1-3 не посочва конкретна насрещна страна по сделката, изчисляването за целите на чл. 114, ал. 1 и 3 се извършва при прилагане на праговете за сделки с участието на заинтересовани лица.

Условия по чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ от ЗППЦК - дружеството прехвърля 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 от ЗППЦК.

В съответствие с правилото на чл. 114, ал. 5, предл. първо от ЗППЦК, стойността на акциите, предмет на сделката, описана в настоящия доклад, е пазарната цена. Съгласно чл. 114а, ал. 6, изр. 3 от ЗППЦК, в случай че решението по чл. 114, ал. 1-3 посочва минимална и максимална стойност на сделката вместо конкретна стойност, изчисляването за целите на чл. 114, ал. 1 и 3 се извършва спрямо максималната стойност - в случая 13 500 000 лв.

Стойност на активите по одитирания баланс към 31.12.2021 г. в хил. лв.	Стойност на активите по неодитирания баланс към 30.09.2022 г. в хил. лв.	Праг по чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“, от ЗППЦК в лв.	Максимална цена на сделката по договор за покупко-продажба на акции в лв.
81 373 хил. лв.	81 487 хил. лв.	1 627 460 лв.	13 500 000 лв.

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 и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС) осъществява дейност по инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти. „АЛТЕРОН“ АДСИЦ формира и управлява своя портфейл в съответствие с текущите пазарни условия и възможните промени в тях, като изхожда от основния принцип - гарантиране интереса на акционерите и реализиране на печалба при управление на риска за акционерите на дружеството.

С продажбата на акционерното си участие в „Ти Ей Пропъртис“, ще се реализира печалба в „АЛТЕРОН“ АДСИЦ, която ще се отрази положително на финансовия резултат на дружеството за отчетната година. Това от своя страна, ще доведе до ликвидност на дружеството, възможности за нови инвестиции и участия в други проекти.

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 предстоящото 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 извънредното Общо събрание на акционерите, на което ще се гласува предлаганото овластяване.

Съвет на директорите на "АЛТЕРОН" АДСИЦ

Илиан Христов Лангаров

Биляна Илиева Вълкова

Жулиета Стойкова Димитрова

