

ДО  
ИЗВЪНРЕДНОТО ОБЩО СЪБРАНИЕ  
НА АКЦИОНЕРИТЕ НА  
“ТЕХ ПАРК ОПТЕЛА” АД

**МОТИВИРАН ДОКЛАД**

ОТ СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА „ТЕХ ПАРК ОПТЕЛА“ АД, ГР. ПЛОВДИВ

**ОТНОСНО: ЦЕЛЕСЪОБРАЗНОСТТА И УСЛОВИЯТА НА СДЕЛКА ПО ЧЛ. 114, АЛ. 1, Т. 1, БУКВА „А“ И АЛ. 6 ОТ ЗАКОНА ЗА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА (ЗППЦК) ПО ПРОДАЖБА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ В ГР. ПАЗАРДЖИК, УЛ. „ЦАРИЦА ЙОАННА“ № 25, СОБСТВЕНОСТ НА „ТЕХ ПАРК ОПТЕЛА“ АД**

**Уважаеми акционери,**

Настоящият доклад е изготвен и приет от Съвета на директорите на “ТЕХ ПАРК ОПТЕЛА” АД, гр. Пловдив на заседание, проведено на 25.06.2018 г., при спазване на разпоредбите на чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК и съдържа изискуемото съдържание, съгласно чл.46 от Наредба № 2 на Комисия за финансов надзор. 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 17.08.2018 г.

Целта на настоящия доклад е да запознае акционерите на “ТЕХ ПАРК ОПТЕЛА” АД, гр. Пловдив със съществените условия и целесъобразността на сделката по чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК, която ще бъде сключена с „МОДА ИНВЕСТ“ ЕООД, ЕИК 201263745, със седалище и адрес на управление: гр. Пазарджик, ул. „Завоя на Черна“, № 15, ет. 4, ап. 11 (продажба на 4

недвижими имота на дружеството с обща площ 23 510 кв.м, ведно с построените в тях 18 едноетажни, 1 двуетажна и 1 триетажна сгради с обща застроена площ 9 098 кв.м и обща разгъната застроена площ 9 738 кв.м, намиращи се на площадката на дружеството на адрес гр.Пазарджик, ул. "Царица Йоанна" №25, на обща стойност 433 000 лв., без включен ДДС), с оглед вземане на информирано решение от Общото събрание на акционерите по дневния ред, а именно – овластяване на Съвета на директорите да извърши тази продажба.

### **ЦЕЛ НА СДЕЛКАТА**

Както е известно на уважаемите акционери, в началото на 2017г. Дружеството имаше краткосрочни задължения в размер на около 2 100 000 лв, сметките и активите бяха блокирани от Кредиторите чрез Частни съдебни изпълнители, което блокира напълно дейността на дружеството.

В тази обстановка Съветът на директорите предложи и Общото събрание на акционерите разреши на два пъти да се извърши изпреварваща, сравнително голяма продажба на имоти и сгради, която да реши въпроса с данъчната и друга задължнялост и да осигури паричен ресурс за ново развитие – до излизането на равнище на паричните потоци, позволяващо нормално банково кредитиране.

Първата сделка, разрешена от Общото събрание на акционерите на 28.04.2017г. пропадна, поради това, че Купувачът не можа да осигури навреме необходимите средства.

На 21.09.2017г. Общото събрание на акционерите разреши втора сделка с друг Купувач, която беше финализирана на 06.12.2017г., към която дата погасихме всички задължения и се вдигнаха всички запори върху имотите ни.

За съжаление, след пропадането на първата сделка, по изпълнително дело с взыскател Община Пазарджик, Частен съдебен изпълнител проведе публичен търг на запорираните от него 8 имота, намиращи се на площадката ни в гр.Пазарджик на ул."Царица Йоанна" 25 (бившата Леярна на ЗММ - Пазарджик), на който бяха продадени 4-те най-атрактивни имоти – с фронт към улицата, трите са незастроени, а в

четвъртия имот се намира единствената по-модерна и годна за експлоатация промишлена сграда на площадката.

Останалите 4 имота, които Съветът на директорите предлага за продажба, са гъсто застроени с амортизирани сгради – повечето построени по примитивен начин през периода от 1961г. до 1972г. – в лошо състояние, а много от тях с опасност от саморазрушаване. Отчитайки тенденцията за отдръпване на инвеститорите от старите индустриални имоти в полза на ново строителство на незастроени терени, можем да очакваме по-нататъшно намаляване цената на тези имоти.

В този си вид имотите не могат да бъдат използвани по никакъв начин в плановете за развитие на Дружеството като „тех парк“ и в областта на информатиката и образованието, носят големи ежегодни разходи по поддържане, охрана и данъци. Поради тази причина се предлага да се продадат имотите, с което ще се прекратят разходите по тях, а получените от продажбата им средства ще се насочат в новите перспективни насоки за развитие.

#### **1.ПРЕДМЕТ НА СДЕЛКАТА :**

Предмет на сделката е продажбата на 4 недвижими имота на дружеството с обща площ 23 510 кв.м, ведно с построените в тях 18 едноетажни, 1 двуетажна и 1 триетажна сгради с обща застроена площ 9 098 кв.м и обща разгъната застроена площ 9 738 кв.м, намиращи се на площадката на дружеството на адрес: гр.Пазарджик, ул. “Царица Йоанна”№25, а именно:

- Имот с идентификатор № 55155.508.505, с площ от 228 кв.м, ведно с построената в него сграда с идентификатор № 55155.508.505.1 с площ от 34 кв.м., при съседни: 55155.508.9003, 55155.508.515, 55155.508.141, 55155.508.9002 ;

- Имот с идентификатор № 55155.508.507 , с площ 3 823 кв.м, ведно с построените в него сгради , № 55155.508.507.1 със застроена площ от 354 кв.м., № 55155.508.507.2 със застроена площ от 309 кв.м, № 55155.508.507.3 със застроена площ 290 кв.м, № 55155.508.507.4 със

застроена площ 348 кв.м и № 55155.508.507.6 със застроена площ 388 кв.м, при съседни : 55155.508.515 , 55155.508.508, 55155.508.507, 55155.508.506;

- Имот с идентификатор № 55155.508.510, с площ от 17 047 кв.м, ведно с построените в него сгради : № 55155.508.510.1 със застроена площ от 289 кв.м, № 55155.508.510.2 със застроена площ от 262 кв.м 3 ет., № 55155.508.510.3 със застроена площ от 2 353 кв.м, № 55155.508.510.4 със застроена площ от 10 кв.м, № 55155.508.510.5 със застроена площ от 98 кв.м, № 55155.508.510.6 със застроена площ от 318 кв.м, № 55155.508.510.7 със застроена площ от 1 680 кв.м, № 55155.508.510.8 със застроена площ от 55 кв.м, № 55155.508.510.9 със застроена площ от 74кв.м, № 55155.508.510.10 със застроена площ от 1 589 кв.м, № 55155.508.510.11 със застроена площ от 194 кв.м, № 55155.510.12 със застроена площ от 116 кв.м 2 ет, № 55155.508.510.13 със застроена площ от 31 кв.м, № 55155.508.510.14 със застроена площ от 306 кв.м, при съседни: 55155.508.504 , 55155.508.9003, 55155.508.149, 55155.508.145, 55155.508.509 , 55155.508.515;

- Имот с идентификатор № 55155.508.515, с площ от 2353 кв.м., незастроен (вътрешна улица), при съседни : 55155.508.141 , 55155.508.506, 55155.508.507, 55155.508.508, 55155.508.509 , 55155.508.510, 55155.508.505, 55155.508.9003;

Цената на сделката е 433 000 лв /четиристотин тридесет и три хиляди лева/, без включен ДДС – общо за четирите имота.

## 2. СТРАНИ ПО СДЕЛКАТА:

Продавач: „Тех Парк ОПТЕЛА“ АД, с ЕИК 825397012.

Купувач: „МОДА ИНВЕСТ“ ЕООД, ЕИК 201263754, със седалище и адрес на управление: гр.Пазарджик, ул. „Завоя на Черна ” № 15, ет.4, ап.11, представявано от управителя си Цветелина Костадинова Узунова.

Към настоящия момент съставът на Съвета на директорите на „Тех Парк ОПТЕЛА“ АД е следният: 1. „КОРПОРАЦИЯ ЗА ТЕХНОЛОГИИ И

ИНОВАЦИИ“ АД, ЕИК 115140710, представлявана по чл.234, ал.1, изр. трето от ТЗ от Петър Георгиев Стайков, Неделчо Богоев Питропски и Венелин Красимиров Йорданов – ю.л. Изпълнителен директор; 2. ”ФОНДАЦИЯ МЕЖДУНАРОДЕН ИНСТИТУТ ЗА ИЗСЛЕДВАНЕ НА КООПЕРАЦИИТЕ“, ЕИК 131461623, представлявана по чл.234, ал.1, изр. трето от ТЗ от Асен Иванов Конарев и Стефан Гълъбов Стефанов- ю.л. член; 3. „ИНДИЙСКИ ИНСТИТУТ ПО ХАРДУЕРНИ ТЕХНОЛОГИИ – БЪЛГАРИЯ“ ЕООД, ЕИК 204214384, представлявано по чл.234, ал.1, изр. трето от ТЗ от Васка Георгиева Стоянова – ю.л.член.; 4. БОЯН РАШКОВ СУГАРЕВ – ф.л. член; 5. ХРИСТО ПАНЧЕВ СМОЛЯНОВ – ф.л. член.

**В сделката не участват свързани лица от страна на Продавача и Купувача.**

### **3. УСЛОВИЯ И СРОК ЗА СКЛЮЧВАНЕ НА СДЕЛКАТА:**

Сделката се осъществява по достигната в процеса на преговорите между Продавача и Купувача цена, която по мнение на Съвета на директорите е близка до справедливата пазарна стойност, тъй като съответства на състоянието на имотите и построените в тях сгради, както и на ценовите равнища на пазара на индустриални имоти в гр.Пазарджик в момента.

За целите на предлаганата сделка и във връзка с изискванията на ЗППЦК, Съветът на директорите предприе действия за определяне на реалната пазарна цена на продаваемия недвижим имот, като беше възложено изготвянето на експертна оценка от лицензиран оценител – Веселина Борисова Запрянова , вписана в Камарата на независимите оценители в България с оценителска правоспособност за недвижими имоти с рег. №100100929/14.12.2009г. Веселина Запрянова е дала предложение за справедлива пазарната цена на имотите, предмет на сделката в размер на 600 692 (шестстотин хиляди шестстотин деведесет лева лева) в т.ч. 439 924 лева на земята и 161 668 на построените в имотите сгради, на база извършената експертна оценка към 30.04.2018г.

В процеса на преговорите Купувачът заяви, че построените в имотите сгради са неизползваеми и по-скоро влошават качеството на имотите. Такова е мнението и на останалите кандидат-купувачи, с които сме водили преварителни разговори. Считаме, че е реално да приемем становището

на потенциалните купувачи и при определянето на цената да имаме предвид само земята на имотите.

Съветът на директорите на „Тех Парк ОПТЕЛА“ АД предлага на Общото събрание на акционерите на дружеството да го овласти да извърши продажбата на описаните в т.2 имоти на цена 433 000 (четиристотин тридесет и три хиляди) лева, без включен ДДС. Договорът за покупко – продажба следва да бъде сключен в срок до два месеца от приемане на решението от Общото събрание на акционерите на „Тех Парк ОПТЕЛА“ АД.

Купувачът „МОДА ИНВЕСТ“ ЕООД ще заплати аванс от 45 000 (четиридесет и пет хиляди) лева в срок от три дни от сключването на предварителния договор по сделката, като капаро. Остатъкът от цената в размер на 388 000 (триста осемдесет и осем хиляди лева ) ще бъде изплатен в деня на подписването на окончателния договор чрез банков превод. Гореизброените условия на сделката са фиксирани като договореност между страните по сделката в подписания на 18.05.2018г. Предварителен договор, след одобрение от Съвета на директорите на „Тех Парк ОПТЕЛА“ АД на специално заседание от същата дата.

Съветът на директорите предлага на Общото събрание на акционерите на „Тех Парк ОПТЕЛА“ АД да го овласти да извърши всички необходими правни и фактически действия за осъществяване на сделката, включително като сключи договор за покупко – продажба, при спазване на условията на решението на Общото събрание на акционерите и в съответствие с приложимите разпоредби на действащото законодателство.

#### **4. ПРЕЦЕНКА НА УСЛОВИЯТА ПО ЧЛ. 114, (1), Т.1 и ал.6 ОТ ЗППЦК**

УСЛОВИЯ ПО ЧЛ. 114, (1), Т.1, букви „а“ и „б“ от ЗППЦК - дружеството придобива, прехвърля, получава или предоставя за ползване или като обезпечение под каквато и да е форма дълготрайни активи а) на обща стойност над една трета, респективно б) над две на сто, от по-ниската стойност на активите, съгласно последния одитиран или последния изготвен счетоводен баланс на дружеството, когато в сделките участват заинтересовани лица;

Купувачът на имотите не е заинтересовано лице по смисъла на чл.114, ал.7 от ЗППЦК, поради което приложима по отношение на сделката е хипотезата по чл. 114, ал.1, т.1, буква „а“ от ЗППЦК.

Стойността на активите по балансите на дружеството е следната:

А. По одитирания баланс за 2017г.

Стойност на общите активи по одитирания баланс към 31.12.2017 г. в лева	Праг по чл. 114, ал. 1, т. 1, б."а" от ЗППЦК в лева	Стойност на продаваните активи по одитирания баланс към 31.12.2017 г. в лева	Експертна оценка в лева	Договорена Цена по сделката в лева
26 157 000	8 719 000	1 734 985	600 692	433 000

Б. По неодитирания баланс към 31.03.2018г.

Стойност на общите активи по неодитирания баланс към 31.03.2018 г. в лева	Праг по чл. 114, ал. 1, т. 1, б."а" от ЗППЦК в лева	Стойност на продаваните активите по неодитирания баланс към 31.12.2016 г. в лева	Експертна оценка в лева	Договорена Цена по сделката в лева
18 718 000	6 239 333	1 734 985	600 692	433 000

Както се вижда от горните таблици и по двата баланса, отчетната стойност на предложените за продажба активи не надхвърля прага от 33,33% по чл.114.

**УСЛОВИЯ ПО ЧЛ. 114, АЛ.6 ОТ ЗППЦК :**

Към датата на изготвяне на мотивирания доклад са налице сделки (настоящата сделка и тази, одобрена от Общото събрание на акционерите на 21.09.2017г.), които поотделно са под праговете, посочени в чл. 114, ал.1, т.1, б. „а“ от ЗППЦК, но които в съвкупност водят до имуществена промяна, надвишаваща тези прагове. Но сделките не са в полза на едно лице или на свързани лица, съответно страни по сделките не са едно лице

или свързани лица. Независимо от това, Съветът на директорите внася въпроса за одобряване на сделката от Общото събрание на акционерите.

## 5. ИКОНОМИЧЕСКАТА ИЗГОДА ЗА „ТЕХ ПАРК ОПТЕЛА“ АД ОТ ПРЕДЛОЖЕНАТА СДЕЛКА.

### А) По отношение на цената:

Сама по себе си сделката е изгодна, защото се осъществява по справедлива цена от 433 000 лв., съгласно нашите проучвания на пазара на промишлените имоти в гр. Пазарджик и оценката на независимия оценител (оценката е на разположение на акционерите в материалите на Общото събрание на акционерите, намиращи се на адреса на управление на дружеството). Следващата таблица дава възможност за сравнение на отчетните стойности, данъчната оценка, експертната оценка и цената на сделката:

№ по ред	Стойност на активите, предмет на сделката – Имоти № 55155.508.505, № 55155.508.507, № 55155.508.510 и № 55155.508.515	Стойност в лева
01.	Стойност на активите по одитирания баланс към 31.12.2017 г. и неодитирания баланс към 31.03.2018г., в т.ч. - Земя - Сгради	1 734 985  587 751 1 147 234
02.	Данъчна оценка към 20.12.2017г., в т.ч. - Земя - Сгради	2 392 175 188 451 2 203 724
03.	Стойност на активите съгласно оценката на независимия оценител от 10.02.2010г., в т.ч. - Земя - Сгради	600 692  439 924 161 668
04.	Договорена цена по сделката	433 000

Разликата в отчетната и данъчната стойност на активите спрямо оценката на експерта и постигната цена се дължи на неотчитането в



първите две цени на практически пълната физическа амортизация на сградите. При Земята на парцелите има доближаване на цените.

**Б) По отношение на възможността за реализиране плановете на дружеството за трансформация на бизнеса:**

Сделката е икономически изгодна в дългосрочен план за Дружеството, защото го освобождава от разходите по поддържане, охрана и данъци за едни амортизирани и постоянно обезценяващи се имоти. Получените от сделката средства ще се насочат към изпълнението на оповестената на последните Общи събрания на акционерите през 2017г. намерения за инвестиции и иновации.

**В) Предварително разпределение на получените от сделката средства:**

На основа на досегашните планове и разработени проекти за нов бизнес се предлага следното предварително разпределение на получените от сделката средства:

№ п/р	Дейност	Средства в лева
01.	Разходи по сделката и за погасяване на задълженията към МДТ - Пазарджик	90 000
02.	Санирание и преустройство на имотите на фирмата в гр.Пловдив и гр.Бяла, обл.Русе	343 000
	<b>ОБЩО</b>	<b>433 000</b>

Тези разчети ще бъдат уточнявани в процеса на планирането и изпълнението на отделните проекти, след обезпечаване на финансиране от обсъжданата в настоящия доклад сделка.

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ:**

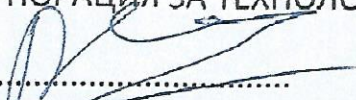
Съветът на директорите на „ТЕХ ПАРК ОПТЕЛА“ АД счита, че предложената в настоящия доклад сделка е в интерес на Дружеството. С реализирането на сделката и рационалното използване на получените

средства, се създават условия за финансова стабилизация и интензивно развитие на дружеството.

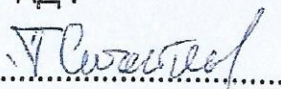
Съветът на директорите предлага на акционерите да приемат решение за одобряване сключването на предложената сделка при горепосочените параметри и условия.

**ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ:**

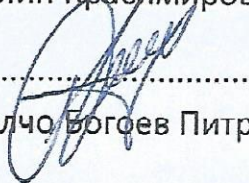
1. За „КОРПОРАЦИЯ ЗА ТЕХНОЛОГИИ И ИНОВАЦИИ“ АД :

  
.....

/Венелин Красимиров Йорданов/

  
.....

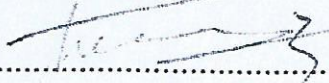
/Петър Георгиев Стайков/

  
.....

/Неделчо Богоев Питропски /

2. За ФОНДАЦИЯ „МЕЖДУНАРОДЕН ИНСТИТУТ

ЗА ИЗСЛЕДВАНЕ НА КООПЕРАЦИИТЕ“:

  
.....

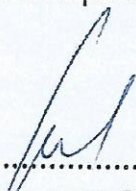
/Асен Иванов Конарев/

  
.....

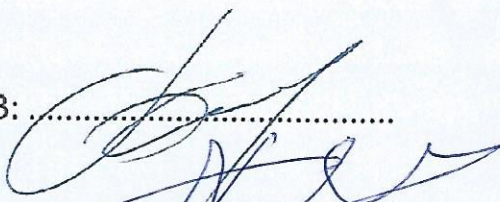
/Стефан Гълъбов Стефанов/

3. ИНДИЙСКИ ИНСТИТУТ

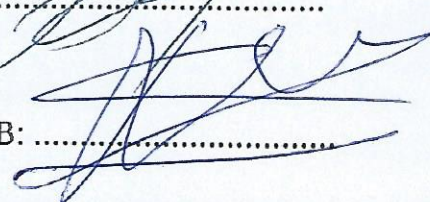
ПО ХАРДУЕРНИ ТЕХНОЛОГИИ – БЪЛГАРИЯ“ ЕООД: .....

  
/Васка Георгиева Стоянова/

4. БОЯН РАШКОВ СУГАРЕВ: .....



5. ХРИСТО ПАНЧЕВ СМОЛЯНОВ: .....



25.06.2018г.

гр.Пловдив