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: УСЛОВИЯ И ЦЕЛЕСЪОБРАЗНОСТ НА СДЕЛКА ПО ЧЛ 114, АЛ. 1, ОТ ЗАКОНА ЗА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА (ЗППЦК), ПРЕДЛОЖЕНА ЗА ОДОБРЕНИЕ НА ЗАСЕДАНИЕ НА ОБЩОТО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ, НАСРОЧЕНО ЗА 21.09.2017 Г.

Уважаеми акционери,

Настоящият доклад е изготвен и приет от Съвета на директорите на „ТЕХ ПАРК ОПТЕЛА" АД, гр. Пловдив на заседание, проведено на 10.08.2017 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 21.09.2017 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 „ГЕРБЕРА" ООД с ЕИК 201204043 (продажба на 4 недвижими имота на дружеството с обща площ 35 446 кв.м., ведно с построените в тях 5 едноетажни сгради с обща застроена площ 16 114 кв.м, намиращи се на площадката на дружеството на адрес гр.Пловдив, ж.р. „Тракия", ул. „Вълко

Шопов"№14, на обща стойност 7 500 000 лв. без 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 сделка.

Независимо от това, че страна по предложената сделка или лице, в чиято полза се извършва предложената сделка не е заинтересувано лице по смисъла на чл. 114, ал. 5 от ЗППЦК и независимото от това, че сделката не надвишава праговете по чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК, Съветът на Директорите на „ТЕХ ПАРК ОПТЕЛА" АД предлага сделката от настоящия доклад за одобрение от Общото събрание на акционерите, тъй като с нея се поставя начало на процеса на финансовото оздравяване и преструктуриране на дейността на дружеството, което засяга законните права и интереси на акционерите му. Съветът на директорите счита, че всеки акционер на публичната компания има право да изрази своето съгласие или несъгласие чрез упражняване на правото си на глас в Общото събрание на акционерите.

ЦЕЛ НА СДЕЛКАТА

Уважаемите акционери са запознати от тримесечните отчети и от годишните доклади за финансовото състояние на дружеството, че пред него стоят два големи проблема, блокиращи плановете за развитието му:

- Голямата задлъжнялост, която освен че блокира текущата дейност на дружеството, прави вече осем години невъзможно участието в проекти с европейско съфинансиране и в конкурси за обществени поръчки. В момента краткосрочните задължения са около 2 100 000 лв., в т.ч. 1 200 000 лв. към Местни данъци и такси в общините гр. Пловдив, гр. Пазарджик и гр. Бяла, обл. Русе .
- Невъзможност за получаване на банкови кредити, необходими за оборотни средства и за финансиране проектите за развитие, поради блокираните от Частни съдебни изпълнители сметки и активи и ниските нива на паричните потоци.

Като последица от горепосочините причини, настъпиха и неблагоприятни изменения в структурата и състоянието на материалните активи на дружеството. Сега стойността на машините и съоръженията е

под 10% от тази на дълготрайните материални активи, а процесът на технологичното обновление на практика е спрял. Ако не се вземат спешни мерки, има реална опасност от продажба на най- добрите активи от Частни съдебни изпълнители на цени далеч под пазарните и отлагане на процесите на финансова стабилизация и последващ растеж за неопределено време. Единственият изход от създалата се ситуация е изпреварваща, сравнително голяма продажба на имоти и сгради, която да реши въпроса с данъчната и друга задлъжнялост и да осигури паричен ресурс за ново развитие – нови продукти, нови технологии, оборотни средства и т.н. – до излизането на равнище на паричните потоци, позволяващо нормално банково кредитиране.

1. ПРЕДМЕТ НА СДЕЛКАТА :

Предмет на сделката е продажба на 4 недвижими имота на дружеството с обща площ 35 446 кв.м., ведно с построените в тях 5 едноетажни сгради с обща застроена площ 16 114 кв.м., намиращи се на площадката на дружеството на адрес гр.Пловдив, ж.р. „Тракия", ул. „Вълко Шопов"№14, а именно:

- УПИ VI с идентификатор № 56784.540.1363, с площ от **5415 кв.м.,** ведно с построените в него **сграда с идентификатор № 56784.540.1363.1 (барака)** с площ от **168 кв.м. и сграда (барака) с идентификатор № 56784.540.1363.2,** със застроена площ от **164 кв.м.**

- УПИ XII с идентификатор № 56784.540.1083, с площ 4462 кв.м., ведно с построената в него **сграда (корпус № 2 - спортна зала) с идентификатор № 56784.540.1083.1,** със застроена площ от **2043 кв.м.**

- УПИ XIII с идентификатор № 56784.540.1084, с площ от **2734 кв.м.,** незастроен.

- УПИ XV с идентификатор № 56784.540.1360, с площ от **22 830 кв.м.,** ведно с построените в него сгради: **сграда (корпус № 1 – производствен) с идентификатор 56784.540.1360.1,** със застроена площ **13 739 кв.м. и сграда (метален балон) с идентификатор 56784.540.1360.2** , със застроена площ **132 кв.м.**

Цената на сделката е 7 500 000 лв /седем милиона и петстотин хиляди лева/, без ДДС – общо за четирите имота.

2. СТРАНИ ПО СДЕЛКАТА:

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

Купувач: „ГЕРБЕРА“ ООД, с ЕИК 201204043, със седалище и адрес на управление град Пловдив, ж.к. „Тракия“, бул.”Освобождение”№ 83, представлявано от управителя си Георги Крумов Чалъмов.

Към настоящия момент съставът на Съвета на директорите на „Тех Парк ОПТЕЛА“ АД е следния:

1.„Корпорация за технологии и иновации“ АД, ЕИК 115086942- Изпълнителен директор, представлявана от Петър Георгиев Стайков, Неделчо Богоев Питропски и Георги Христов Палешников;

2.”Фондация Международен Институт за Изследване на Кооперациите“, ЕИК 131461623 – Председател на СД, представлявана от Асен Иванов Конарев, Стефан Гълъбов Стефанов ,Васка Георгиева Стоянова и Данко Арсов Арсов;

3.Боян Рашков Сугарев – 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 ценовите равнища на пазара на индустриални имоти в гр. Пловдив в момента.

За целите на предлаганата сделка и във връзка с изискванията на ЗППЦК, Съветът на директорите предприе деиствия за определяне на реалната пазарна цена на продаваемия недвижим имот, като беше възложено изготвянето на експертна оценка от лицензиран оценител – Габриел Иванов Тороманов, вписан в Камарата на независимите оценители в България с оценителска правоспособност за недвижими имоти с рег. №_1001012217/14.12.2009г. Габриел Тороманов е дал предложение за справедлива пазарната цена на имотите, предмет на

сделката в размер на 7 037 846 (седем милиона, тридесет и седем хиляди и осемстотин четиридесет и шест лева), на база извършената експертна оценка към 10.02.2017г.

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 7 500 000 (седем милиона и петстотин хиляди) лева, без включен ДДС.

Договорът за покупко – продажба следва да бъде сключен след приемане на решението от Общото събрание на акционерите на „Тех Парк ОПТЕЛА“ АД, но не по-късно от 31.12.2017г.

Купувачът „ГЕРБЕРА“ ООД ще заплати цената по сделката изцяло на два транша, както следва:

- 2 000 000 /два милиона лева/ в продължение на 60 дни от подписването на предварителния договор, за погасяване на задълженията на „Тех Парк ОПТЕЛА”АД и вдигане възбраните върху продаваните имоти.

- 5 500 000 / пет милиона и петстотин хиляди лева/ - след сключването на окончателния договор .

Гореизброените условия на сделката са фиксирани като договореност между страните по сделката в подписания на 28.07.2017г. 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 продажба, при спазване на това решение на Общото събрание на акционерите и в съответствие с приложимите разпоредби на действащото законодателство.

4. ПРЕЦЕНКА НА УСЛОВИЯТА ПО ЧЛ. 114, (1), Т.1 ОТ ЗППЦК

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

Купувачът на имотите не е заинтересовано лице по смисъла на чл.114, ал.6 от ЗППЦК, поради което приложима по отношение на сделката е хипотезата по чл. 114, ал.1, т.1, б. „а" от ЗППЦК.

Стойността на активите по последния одитиран баланс на дружеството към 31.12. 2016г е следната:

Стойност на общите активи по одитирания баланс към 31.12.2016 г. в лева	**Праг по чл. 114, ал. 1, т. 1, б"а" от ЗППЦК в лева**	**Стойност на продаваните активите по одитирания баланс към 31.12.2016 г. в лева**	**Експертна оценка на продаваните активи в лева**	**Договорена Цена по сделката в лева**
18 718 000	6 239 333	3 670 468	7 037 846	7 500 000

Стойността на активите по последния изготвен баланс на дружеството към 30.06.2017г. е 18 721 000 лв – с 3 000 лв по-голяма от тази в последния одитиран баланс.

Както се вижда от горната таблица, отчетната стойност на предложените за продажба активи не надхвърля прага от 33,33% по чл.114.

Условия по чл. 114, (5) от ЗППЦК .

Към датата на изготвяне на мотивирания доклад не са налице сделки, които поотделно са под праговете, посочени в чл. 114, ал.1, т.1-4, 6 и 7 и ал.3 от ЗППЦК, които в съвкупност водят до имуществена промяна, надвишаваща тези прагове.

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 7 500 000 лв., съгласно нашите проучвания на пазара на промишлените имоти в гр. Пловдив 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 – УПИ VI ,УПИ XII , УПИ XIII и УПИ XV от кв.12, Ж.Р. Тракия –гр. Пловдив	Стойност в лева
01.	Стойност на активите по одитирания баланс към 31.12.2016 г.	3 670 468
03.	Данъчна оценка към 20.12.2016г.	7 015 173
04.	Стойност на активите съгласно оценката на независимия оценител от 10.02.2017г.	7 037 846
05.	Договорена цена по сделката	7 500 000

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

Сделката е икономически изгодна в стратегически план за Дружеството, защото го освобождава от бремето на задлъжнялостта и му позволява да осъществи плановете за трансформация на бизнеса към по-модерни и по- ефективни продуктови ниши, включително чрез проекти със съфинансиране по Европейските програми.

След като по обективни пазарни причини през 2012г. беше преустановено производството на комплекси за лазерно рязане, а през 2016г. се прекрати и производството на металорежещи машини, „Тех Парк ОПТЕЛА“ АД се ориентира от машиностроенето към сферата на машиностроителните и лазерни услуги, както и към нови за Дружеството сфери – автосервизни услуги, електротранспорт, ИТ-бизнес, обучение по високите технологии, електронна търговия и др. Създадоха се базови

звена в тези направления, но за да се развият в планираните размери е необходима нова материална база и средства за финансиране на развитието. Определените за продажба два производствени корпуса с обща площ около 15 800 кв.м са проектирани за тежко машиностроене (високи 12м., практически неотопляеми) и по никакъв начин не могат да бъдат приведени в съответствие с новите изисквания, а и като площи са излишни за новите,по-модерни направления на бизнеса. С част от получените от тяхната продажба средства ще се санират и преустроят останалите корпуси и административни сгради,а с по-голямата част от средства ще се закупят нови машини, апаратура, ИТ-техника и др. **С това ще се подобри структурата и ще се увеличи пазарната стойност на дълготрайните материални активи.**

Към момента има следната подготовка по отделните направления на изразходване на получените от сделката средства:

1. Разходи по сделката и за погасяване на краткосрочните задължения – около 2 200 000 лв.

По предварителни разчети, разходите по сделката са около 100 000 лв. Направена е инвентаризация на неотложните краткосрочни задължения, които трябва да се покрият със средства от сделката – те възлизат на около 1 200 000 лв. задължения по Местни данъци и такси към три общини, около 500 000 лв. задължения по просрочен кредит и около 400 000 лв. към други кредитори.

2.Саниране имотите в гр. Пловдив, гр. Пазарджик и гр. Бяла, обл. Русе - необходими средства около 1 600 000 лв.

Има разчети за необходимите средства за санирането на сградния фонд и инфраструктурата на площадките в гр. Пловидв,ул. „Вълко Шопов“ №14; в гр. Пазарджик, ул. „Царица Йанна“ №28 и в гр. Бяла, обл. Русе, ул. „Колю Фичето“ №23.

На площадката в гр. Пловдив (19 655 кв.м. площ, на която са построени 7 сгради на един и два етажа с обща застроена площ 7 965 кв.м.),през последните 25 г. са правени само аварийни ремонти на покривите, фасадите и водопроводната инсталация. Необходимо е цялостно проектиране и саниране с нова хидро- и топло- изолация на

покривите и фасадите, смяна на дограмата, подмяна на инфраструктурата, модерно решение на осветлението и климатизацията и др.

На площадката в гр. Пазарджик (бивша леярна с обща площ 34 896 кв.м., на която са построени 23 сгради с обща застроена площ 11 139 кв.м.), производствената дейност е преустановена от 2014г. Трябва да се предприемат аварийни ремонти за консервиране на сградния фонд, до взимане на решение за по- нататъшното му използване.

На площадката в гр.Бяла (бивш завод за печатни платки с обща площ 36 552 кв.м., на която са построени 12 сгради с обща застроена площ 9 063 кв.м.), производствената дейност е преустановена от 2008г. Спешно трябва да се санират покривите и част от дограмата, за да се възстанови хидроизолацията на сградите. Има проекти за създаване на производства в областта на хранително- вкусовата промишленост с експортна насоченост, които ще натоварят около 35% от площите. За останалите площи се предвижда отдаване под наем след санирането.

3.Разширяване и модернизация на съществуващите дейности (Лазерни и Автомобилни услуги, Интернет магазин за авточасти и аксесоари) **- обща стойност около 800 000 лв.**

4. Развитие на нови, перспективни дейности (в т.ч. проект ЕЛОПЕД – производство и търговия на електротранспортни средства; Учебен център по Информационни технологии в гр. Пловдив; Център за IT услуги; Център по лазерна терапия в гр. Пловдив и възстановителен център в гр. Хисаря и др.) – **около 2 400 000 лв.**

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 краткосроч-ните задължения.	2 200 000
02.	Саниране имотите на фирмата в гр.Пловдив, гр. Пазарджик и гр.Бяла,обл.Русе	1 600 000
03.	Разширяване и модернизация на съществуващите дейности.	800 000
04.	Развитие на нови,перспективни дейности .	2 400 000
05.	Резерв.	500 000
	ОБЩО	**7 500 000**

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 :

....

Петър Стайков Неделчо Питропски Георги Палешников

2.За „Фондация Международен Институт за Изследване на Кооперациите“:

....

Асен Конарев Стефан Стефанов Васка Стоянова Данко Арсов

3. .....

Боян Сугарев

10.08.2017г.

гр.Пловдив

ПОЯСНЕНИЕ

Уважаеми акционери,

Както знаете, на 28.04.2017г. беше проведено Извънредно общо събрание на акционерите,на което беше взето решение за извършване продажба на същите имоти, на същата цена от 7,5 млн.лв, но на друг купувач - фирма „ТАРАТЕКС“ ООД , ЕИК 115140710.

В процеса на подготовката на сключване на окончателния договор възникнаха трудности с осигуряване на финансирането на сделката, от там и със свалянето на възбраните на имотите и получаването на банков кредит. За преодоляването на тези затруднения беше поискано сериозно намаление на цената,което противоречи на интересите на дружеството и на решението на ОСА.

При тези обстоятелства Съветът на директорите реши да прекрати предварителния договор с „ТАРАТЕКС“ ООД. Проведоха се преговори с други потенциални купувачи и се реши да се сключи предварителен договор с фирма „ГЕРБЕРА“ ООД - за сделката с което дружество искаме одобрение.

Принципната разлика с предишната сделка е наличието на авансово плащане от 2 млн. лева, което гарантира погасяването на задълженията и вдигането на възбраните върху продаваните имоти преди получаването на банков кредит от Купувача и финализирането на сделката.