

До Общото събрание на съдружниците
в „СОФИЙСКИ ИМОТИ“ ООД
СОФИЯ

ДОКЛАД

от Управителя на „СОФИЙСКИ ИМОТИ“ ООД

относно:

Сключване на договор за преобразуване по
смисъла на чл. 262 от Търговския закон чрез
вливане на „ИМОТ.БГ“ ООД в „СОФИЙСКИ
ИМОТИ“ ООД

Настоящият доклад е изготвен от Управителя на „СОФИЙСКИ ИМОТИ“ ООД на основание чл. 262и от Търговския закон. Целта на доклада е да представи пред Общото събрание на съдружниците икономическата и правна обосновка на договора за преобразуване чрез вливане на „ИМОТ.БГ“ ООД в „СОФИЙСКИ ИМОТИ“ ООД, сключен на 23.05.2013 г.

ИКОНОМИЧЕСКИ АСПЕКТИ НА ВЛИВАНЕТО

„СОФИЙСКИ ИМОТИ“ ООД е създадено през 1993 година с предмет на дейност: Превод и легализация на документи, посредничество при сключване на сделки с недвижими имоти, строителна дейност, вътрешна и външна търговия и всякаква друга търговска дейност, незабранена от закона.

Освен посочените дейности от 2009 г. дружеството упражнява дейност по придобиване и управление на недвижими имоти, като по настоящем притежава, управлява и извлича съответните икономически ползи от придобитите на територията на общините Варна, Несебър, Русе и София недвижими имоти. За извършване на посочените дейности дружеството е изградило необходимата административна структура, опит и ноу-хау.

Дружеството „ИМОТ.БГ“ ООД е учредено през 2011 г. при преобразуване чрез промяна на правната форма на „ИМОТ“ АД и е с предмет на дейност: Посредничество при сделки с недвижими имоти, рекламна дейност, преводи и легализация на документи, издателска дейност, ИНТЕРНЕТ- услуги, консултантски услуги, производство на компютърни продукти, външна търговия както и всяка друга дейност незабранена със закон.

Двете дружества развиват еднаква по същността си икономическа дейност. При така установените обстоятелства и изразеното от страна на законните представители на двете дружества желание, Управителят на дружеството изразява мнението, че оперативната и търговска дейност на двете дружества могат да бъдат опростени и оптимизирани чрез вливането на „ИМОТ.БГ“ ООД в „СОФИЙСКИ ИМОТИ“ ООД. Ползата от предлаганото преобразуване ще се изрази в:

- оптимизиране разходите на двете дружества чрез елиминиране на дублиращи се структури на управление и персонал;
- улесняване на оперативното ръководство и контрол върху дейността на двете дружества;
- улесняване на управлението на финансите на двете дружества и отчитане на финансова дейност и в двете дружества;

- оптимизиране и намаляване разходите на вливащото се дружество по административно и оперативно управление на дейността предвид опита и притежаваното от приемащото дружество ноу-хау.

С оглед изложеното Управителя на „СОФИЙСКИ ИМОТИ“ ООД счита, че вливането на „ИМОТ.БГ“ ООД в „СОФИЙСКИ ИМОТИ“ ООД ще допринесе за подобряване организацията, оперативното управление на двете дружества и стратегическото планиране на дейността им.

Вливащото се дружество „ИМОТ.БГ“ ООД е с капитал от 2 361 555 /два милиона триста шестдесет и една хиляди петстотин петдесет и пет/ лева, разпределен в 2 361 555 /два милиона триста шестдесет и една хиляди петстотин петдесет и пет/ дружествени дяла от по 1 /един/ лев всеки. Предвид финансовото състояние на дружеството и претежаваните от него активи и пасиви, към 31.03.2013 г. чистата стойност на имуществото на дружеството (справедлива стойност) е 2 841 000 лева. Така един дружествен дял с номинална стойност от 1 /един/ лев има справедлива стойност 1.203 лева. Дружествените дялове на преобразуващото се дружество са разпределени между съдружниците както следва:

- съдружникът Николай Радев Недялков, ЕГН 7101015589, притежава 787 185 /седемстотин осемдесет и седем хиляди сто осемдесет и пет/ дружествени дяла от по 1 /един/ лев всеки на обща стойност 787 185 /седемстотин осемдесет и седем хиляди сто осемдесет и пет/ лева, представляващи 1/3 от капитала на „ИМОТ.БГ“ ООД;

- съдружникът Камен Симеонов Алексиев, ЕГН 7102015367, притежава 787 185 /седемстотин осемдесет и седем хиляди сто осемдесет и пет/ дружествени дяла от по 1 /един/ лев всеки на обща стойност 787 185 /седемстотин осемдесет и седем хиляди сто осемдесет и пет/ лева, представляващи 1/3 от капитала на „ИМОТ.БГ“ ООД;

- съдружникът Габриел Тодоров Тодоров, ЕГН 6907214029, притежава 787 185 /седемстотин осемдесет и седем хиляди сто осемдесет и пет/ дружествени дяла от по 1 /един/ лев всеки на обща стойност 787 185 /седемстотин осемдесет и седем хиляди сто осемдесет и пет/ лева, представляващи 1/3 от капитала на „ИМОТ.БГ“ ООД.

Приемащото дружество „СОФИЙСКИ ИМОТИ“ ООД е с капитал 12 197 400 /дванадесет милиона сто деветдесет и седем хиляди и четиристотин/ лева, разпределени в 12 197 400 /дванадесет милиона сто деветдесет и седем хиляди и четиристотин/ дяла от по 1 /един/ лев всеки. Предвид финансовото състояние на дружеството и претежаваните от него активи и пасиви, към 31.03.2013 г. чистата стойност на имуществото на дружеството (справедлива стойност) е 16 735 000 лева. Така един дружествен дял с номинална стойност от 1 /един/ лев има справедлива стойност 1.372 лева. Дружествените дялове на преобразуващото се дружество са разпределени между съдружниците както следва:

- съдружникът Николай Радев Недялков, ЕГН 7101015589, притежава 4 065 800 /четири милиона шестдесет и пет хиляди и осемстотин/ дружествени дяла от по 1 /един/ лев всеки на обща стойност 4 065 800 /четири милиона шестдесет и пет хиляди и осемстотин/ лева, представляващи 1/3 от капитала на „СОФИЙСКИ ИМОТИ“ ООД;

- съдружникът Камен Симеонов Алексиев, ЕГН 7102015367, притежава 4 065 800 /четири милиона шестдесет и пет хиляди и осемстотин/ дружествени дяла от по 1 /един/ лев всеки на обща стойност 4 065 800 /четири милиона шестдесет и пет хиляди и осемстотин/ лева, представляващи 1/3 от капитала на „СОФИЙСКИ ИМОТИ“ ООД;

- съдружникът Габриел Тодоров Тодоров, ЕГН 6907214029, притежава 4 065 800 /четири милиона шестдесет и пет хиляди и осемстотин/ дружествени дяла от по 1 /един/ лев всеки на обща стойност 4 065 800 /четири милиона шестдесет и пет хиляди и

осемстотин/ лева, представляващи 1/3 от капитала на „СОФИЙСКИ ИМОТИ“ ООД.

За нуждите на преобразуването капиталът на Приемащото дружество „СОФИЙСКИ ИМОТИ“ ООД, който е в размер на 12 197 400 /дванадесет милиона сто деветдесет и седем хиляди и четиристотин/ лева се увеличава със стойност на имуществото на Преобразуващото се дружество „ИМОТ.БГ“ ООД, като броя на новозаписаните дялове след преобразуването, предвид определеното съотношение на замяна по справедлива стойност на имуществото на участващите в преобразуването дружества, е 2 096 913 /два милиона и деветдесет и шест хиляди деветстотин и тринадесет/ дяла от по 1 /един/ лев всеки (на обща справедлива стойност 2 840 658 лева или справедлива стойност на един новозаписан дял от 1.354685 лева), като след увеличението капиталът на Приемащото дружество „СОФИЙСКИ ИМОТИ“ ООД ще бъде в размер на 14 294 313 /четиринадесет милиона двеста деветдесет и четири хиляди стриста и тринадесет/ лева.

Увеличението на капитала на Приемащото дружество „СОФИЙСКИ ИМОТИ“ ООД с 2 096 913 /два милиона и деветдесет и шест хиляди деветстотин и тринадесет/ лева се извършва на основание чл. 262у, във връзка с чл. 192 и сл. от ТЗ, чрез издаване на нови дружествени дялове за сметка на досегашните дялове на преобразуващото се дружество като размера на капитала след увеличението се разпределя в 14 294 313 /четиринадесет милиона двеста деветдесет и четири хиляди триста и тринадесет/ дружествени дяла с номинална стойност 1 /един/ лев всеки.

Съотношението на замяна на притежаваните от съдружниците в Преобразуващото се дружество с придобитите дялове в Приемащото дружество след преобразуването се определя на база справедливата стойност на дяловете, при съотношение на замяна на дружествени дялове в преобразуващото се дружество срещу дружествени дялове в приемащото дружество – 1 : 0.887938;

Съотношението на замяна се определя към дата 31.03.2013 г.

Съдружниците в Преобразуващото се дружество ще бъдат съдружници в Приемащото дружество след преобразуването, като замяната на дяловете се извършва при посочено съотношение на замяна 1 : 0.887938, както следва:

- съдружникът Николай Радев Недялков, ЕГН 7101015589, получава за притежаваните от него преди преобразуването 787 185 /седемстотин осемдесет и седем хиляди сто осемдесет и пет/ дружествени дяла от по 1 /един/ лев всеки от капитала на „ИМОТ.БГ“ ООД, 698 971 /шестстотин деветдесет и осем хиляди деветстотин седемдесет и един/ нови дружествени дяла от по 1 /един/ лев всеки от увеличения капитал на „СОФИЙСКИ ИМОТИ“ ООД;

- съдружникът Камен Симеонов Алексиев, ЕГН 7102015367, получава за притежаваните от него преди преобразуването 787 185 /седемстотин осемдесет и седем хиляди сто осемдесет и пет/ дружествени дяла от по 1 /един/ лев всеки от капитала на „ИМОТ.БГ“ ООД, 698 971 /шестстотин деветдесет и осем хиляди деветстотин седемдесет и един/ нови дружествени дяла от по 1 /един/ лев всеки от увеличения капитал на „СОФИЙСКИ ИМОТИ“ ООД;

- съдружникът Габриел Тодоров Тодоров, ЕГН 6907214029, получава за притежаваните от него преди преобразуването 787 185 /седемстотин осемдесет и седем хиляди сто осемдесет и пет/ дружествени дяла от по 1 /един/ лев всеки от капитала на „ИМОТ.БГ“ ООД, 698 971 /шестстотин деветдесет и осем хиляди деветстотин седемдесет и един/ нови дружествени дяла от по 1 /един/ лев всеки от увеличения капитал на „СОФИЙСКИ ИМОТИ“ ООД.

При преобразуването и след извършената замяна дяловете в увеличения капитал на Приемащото дружество, целия в размер на 14 294 313 /четиринадесет милиона двеста деветдесет и четири хиляди стриста и тринадесет/ лева се разпределят между

съдружниците както следва:

- съдружникът Николай Радев Недялков, ЕГН 7101015589, притежава 4 764 771 /четири милиона седемстотин шестдесет и четири хиляди седемстотин седемдесет и един/ дружествени дяла от по 1 /един/ лев всеки с обща номинална стойност от 4 764 771 /четири милиона седемстотин шестдесет и четири хиляди седемстотин седемдесет и един/ лева от капитала на „СОФИЙСКИ ИМОТИ“ ООД;

- съдружникът Камен Симеонов Алексиев, ЕГН 7102015367, притежава 4 764 771 /четири милиона седемстотин шестдесет и четири хиляди седемстотин седемдесет и един/ дружествени дяла от по 1 /един/ лев всеки с обща номинална стойност от 4 764 771 /четири милиона седемстотин шестдесет и четири хиляди седемстотин седемдесет и един/ лева от капитала на „СОФИЙСКИ ИМОТИ“ ООД;

- съдружникът Габриел Тодоров Тодоров, ЕГН 6907214029, притежава 4 764 771 /четири милиона седемстотин шестдесет и четири хиляди седемстотин седемдесет и един/ дружествени дяла от по 1 /един/ лев всеки с обща номинална стойност от 4 764 771 /четири милиона седемстотин шестдесет и четири хиляди седемстотин седемдесет и един/ лева от капитала на „СОФИЙСКИ ИМОТИ“ ООД.

Страните приемат, че с извършената замяна по справедлива стойност на дружествени дялове на Преобразуващото се и Приемащо дружества е постигната еквивалентно съотношение на замяна на дружествените дялове при справедлива цена и на съдружниците не се дължат парични плащания за изравняване по смисъла на чл. 261 б, ал. 2 от Търговския закон.

В резултат на преобразуването, считано от дата на вливане, Преобразуващото се дружество „ИМОТ.БГ“ ООД ще прекрати съществуването си като самостоятелно юридическо лице, като всички негови права, задължения, имущество, разрешения, лицензии или концесии ще преминат върху Приемащото дружество „СОФИЙСКИ ИМОТИ“ ООД като негов универсален правопреемник.

За целите на счетоводното отчитане страните се съобразяват, че преобразуването ще има действие от датата на вписване на преобразуването в Търговския регистър при агенция по вписванията.

В съответствие с чл. 262л от Търговския закон договора за преобразуване ще бъде проверен от нарочен проверител за всяко от преобразуващите се дружества.

За нарочен проверител на преобразуването, който да извърши проверка и изготви доклад до Преобразуващото се дружество „ИМОТ.БГ“ ООД е избран и назначен регистрирания одитор г-н Радослав Мариов Порожанов, рег. № 0686, който да изготви доклад по чл. 262м от Търговския закон.

За нарочен проверител на преобразуването, който да извърши проверка и изготви доклад до Приемащото дружество „СОФИЙСКИ ИМОТИ“ ООД е избрано и назначено СОП „Одит Виктори Груп“ ООД, рег. № 151, с отговорен за ангажимента одитор г-жа Илиана Рашкова Порожанова, рег. № 640, което да изготви доклад по чл. 262м от Търговския закон.

Двамата проверители ще изготвят общ доклад до двете дружества по смисъла на чл. 262ф от Търговския закон.

ПРАВНИ АСПЕКТИ НА ВЛИВАНЕТО

Договорът за преобразуване, сключен между „ИМОТ.БГ“ ООД и „СОФИЙСКИ ИМОТИ“ ООД на 23.05.2013 г. е изготвен при спазване на предвидената в Глава XVI на Търговския закон процедура. Вливането представлява сложен фактически състав, чийто краен момент е вписване на преобразуването в Търговския регистър. В резултат на преобразуването:

1) преобразуващото се дружество ще прекрати съществуването си като самостоятелно юридическо лице, като всички права и задължения, принадлежащи на преобразуващото се дружество, ще преминат върху приемащото дружество;

2) цялото имущество на преобразуващото се дружество ще премине към приемащото дружество, като последното става универсален правопреемник на преобразуващото се дружество, а самото то се прекратява без ликвидация;

3) всички разрешения, лицензи или концесии, принадлежащи на преобразуващото се дружество ще преминат към приемащото дружество, доколкото законът или актът за предоставянето им не предвижда друго.

Договорът за преобразуване предвижда поемане на различни задължения съобразно отделните етапи на процедурата по вливане.

На първо място договорът урежда поемането на задължения, свързани с действията на управителните органи на двете дружества преди провеждане на Общите събрания на съдружниците на двете дружества. В кръга на тези действия са включени подаване за обявяване на съответните заявления и документи в Търговския регистър към Агенция по вписванията, териториалните подразделения на НАП и др.

Втората група задължения, предвидени в договора за преобразуване, се отнася до вземане на решение за преобразуване, одобрение на договора за преобразуване, както и вземане на решенията относно всички свързани с преобразуването промени, предвидени в Раздел II на Глава XVI от Търговския закон. За двете дружества решенията се вземат от Общото събрание на съдружниците в съответното дружество.

Третата група задължения, предвидени в договора за преобразуване, се отнася до извършване на действия след вземане на решение за преобразуване от Общите събрания на съдружниците в двете дружества, а именно заявяване на преобразуването за вписване в Търговския регистър по съответния ред. Преобразуването ще има действие от датата на вписване на това обстоятелство в Търговския регистър, от който момент „ИМОТ.БГ“ ООД ще прекрати съществуването си като отделно юридическо лице, а всички негови права и задължения ще преминат върху „СОФИЙСКИ ИМОТИ“ ООД, в качеството му на универсален правопреемник на прекратеното без ликвидация „ИМОТ.БГ“ ООД.

Договорът за преобразуване предвижда също така задължени за приемащото дружество „СОФИЙСКИ ИМОТИ“ ООД да управлява преминалото върху него имущество на „ИМОТ.БГ“ ООД отделно от своето имущество в продължение на 6 (шест) месеца от датата на вписване на преобразуването в Търговския регистър към Агенция по вписванията.

23.05.2013 г.

гр. София

С уважение:


.....


Камен Алексиев – управител