

## МОТИВИРАН ДОКЛАД

### ОТ УПРАВИТЕЛНИЯ СЪВЕТ НА „БЪЛГАРСКА ХОЛДИНГОВА КОМПАНИЯ” АД, ГР. СОФИЯ

#### ОТНОСНО: УСЛОВИЯ И ЦЕЛЕСЪОБРАЗНОСТ НА СДЕЛКА ПО ЧЛ 114, АЛ. 1 ОТ ЗАКОНА ЗА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА (ЗППЦК).

Настоящият доклад е изготвен и приет от Управителния съвет на „Българска холдингова компания” АД, гр. София, на заседание, проведено на 13.05.2013г., при спазване на разпоредбите на чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК .

Съгласно чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК, настоящият доклад на Управителния съвет на дружеството е част от материалите по дневния ред на Общото събрание на акционерите свикано за 21.06.2013г.

Целта на доклада е да запознае акционерите със съществените условия и целесъобразността на предложената за одобрение сделка по чл. 114, ал. 1, т.1, б.б” от ЗППЦК между „Българска холдингова компания” АД и „Парк Хотел Москва” АД относно придобиване на актив – 4 999 995 бр. поименни акции с право на глас от капитала на „Българска импресарско - рекламна агенция” АД, собственост на „Парк Хотел Москва” АД, под формата на частична замяна на дълг от страна на „Парк Хотел Москва” АД към „Българска холдингова компания” АД, с оглед вземане на информирано решение от Общото събрание на акционерите и овластяване на Управителния съвет на „Българска холдингова компания” АД да извърши тази сделка с участието на заинтересовани лица по смисъла на чл. 114, ал.6 ЗППЦК.

Докладът е изготвен на основание разпоредбата на чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК и е със съдържание съгласно изискванията на чл. 46 от Наредба № 2 от 17.09.2003 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, а именно:

1. описание на предложената сделка, включително нейния предмет, стойност, в чия полза се извършва сделката и другите съществени елементи, необходими, за да е пълна информацията и да не е подвеждаща;
2. името, съответно наименованието на страната по сделката; за сделки със заинтересувани лица - имената, съответно наименованията на лицата, които са заинтересувани лица по чл. 114, ал. 6 ЗППЦК, причините, поради които те са заинтересовани лица, и естеството на интереса им към сделката;
3. относно сделки със заинтересовани лица - пазарната оценка на сделката по чл. 114а, ал. 5 ЗППЦК;
4. описание на икономическата изгода за публичното дружество от предложената сделка.

## **I. ОПИСАНИЕ НА СДЕЛКАТА**

Предлага се Общото събрание на акционерите на „Българска холдингова компания“ АД да овласти Управителния съвет за сключването на сделка между „Българска холдингова компания“ АД и „Парк Хотел Москва“ АД за придобиване на актив – 4 999 995 бр. поименни акции с право на глас от капитала на „Българска импресарско - рекламна агенция“ АД, собственост на „Парк Хотел Москва“ АД на стойност 5 049 995 лв., срещу частично погасяване на задължение на „Парк Хотел Москва“ АД към „Българска холдингова компания“ АД. Задължението е възникнало на база подписан на 15.09.2004г. договор за инвестиционен заем, впоследствие анексиран. Предоставеният заем на „Парк Хотел Москва“ АД е в размер на 5 291 хил.лв. с лихвен процент към датата на предоставяне на заема от 9,3 %. Срокът за погасяване на заема е 2016г., а лихвения процент е в размер на 6 % на годишна база до падежа му. Към 30.04.2013г. вземането на „Българска Холдингова Компания“ АД е както следва: неиздължена главница по заема в размер на 5 291 014.00 лева и дължима лихва към 30.04.2013г. в размер на 1 718 458.03 лева.

Страните по сделката ще бъдат взаимно възмездени, тъй като срещу изпълнение на своето задължение всяка страна получава насрещна престация, която счита за стойностно еквивалентна.

### **1. ПРЕДМЕТ НА СДЕЛКАТА**

Придобиване на 4 999 995 бр. поименни акции с право на глас и с номинална стойност 1 лев, представляващи 99.99% от капитала на „Българска импресарско - рекламна агенция“ АД, собственост на „Парк Хотел Москва“ АД, срещу частично погасяване на задължение на „Парк Хотел Москва“ АД към „Българска холдингова компания“ АД, в размер на 5 049 995 лв.

### **2. СТОЙНОСТ НА СДЕЛКАТА**

Съгласно разпоредбите на чл.114а, ал.5 от ЗППЦК и чл.46, ал.1, т.3 от Наредба № 2 на КФН, сделките по чл.114, ал.1, т.1 ЗППЦК, в които участват заинтересувани лица могат да бъдат извършвани само по пазарна цена, определена съгласно оценка на независим експерт, разполагащ с необходимата квалификация и опит.

Пазарната стойност на 4 999 995 броя акции с номинална стойност 1 лев, представляващи 99.99% от капитала на „Българска импресарско - рекламна агенция“ АД, собственост на „Парк Хотел Москва“ АД е в размер на 5 049 994.95 лв.

Посочената стойност е определена от независимия експерт инж.икн. Огнян Стефанов, вписан в регистъра на Камарата на независимите оценители в България на 14.12.2009г. и притежаващ сертификати за оценителска правоспособност както следва: № 500100265 – търговски предприятия и вземания, № 100100763 – недвижими имоти, № 300100297 – машини и съоръжения. Съгласно изготвената оценка пазарната стойност на 1 акция от капитала на „Българска импресарско - рекламна агенция“ АД към 31.12.2012г. е получена, като пазарната цена на собствения капитал (нетна пазарна цена на фирмата) е разделена на общия брой акции, формиращи основния капитал на дружеството и е равна на 1.01 лв./акция.

Стойността на активите, съгласно последния одитиран счетоводен баланс на „Българска холдингова компания“ АД – към 31.12.2012г. е 32 618 хил.лв., а съгласно последния изготвен счетоводен баланс – към 31.03.2013г. е 34 397 хил.лв.

Стойността на сделката, а именно 5 049 995 лв., съставлява 15.48 % от по-ниската стойност на активите на „Българска холдингова компания“ АД, която е съгласно последния одитиран счетоводен баланс на дружеството към 31.12.2012г.

Сумата превишава значително прага по чл.114, ал.1, т.1, б.„б“ ЗППЦК, поради което е необходимо изрично овластяване на управителния орган от общото събрание на акционерите на „Българска холдингова компания“ АД за извършване на сделката по придобиване на активи, в която участват заинтересовани лица.

### **3. ЛИЦА, В ЧИЯТО ПОЛЗА СЕ ИЗВЪРШВА СДЕЛКАТА**

Предложената сделка е в интерес и от полза и за двете страни, тъй като се извършва при цена, определена от независим оценител и отчита същинската (пазарна) стойност на пакета от 4 999 995 броя акции с номинална стойност 1 лев, представляващи 99.99% от капитала на „Българска импресарско - рекламна агенция“ АД, собственост на „Парк Хотел Москва“ АД.

От една страна „Българска холдингова компания“ АД ще разшири портфейла си в съответствие с основния си предмет на дейност, като придобива високоликвиден актив – пакет от акции в дъщерно предприятие, с който се погасява част от вземането по заема (лихва в пълен размер и частично главница) на обща сума от 5 049 995 лв., равностойна на пазарната оценка на финансовия актив.

От друга страна, с акта на частично погасяване на задължението си „Парк Хотел Москва“ АД ще намали степента си на задлъжнялост към „Българска холдингова компания“ АД и ще реструктурира и оптимизира разходите си.

В резултат на сделката ще се постигне прегрупиране на активите между двете дружества по съответните основни дейности, което ще доведе до по-ефективното им използване в рамките на групата.

Страните по сделката ще бъдат взаимно възмездени, тъй като срещу изпълнение на своето задължение всяка страна получава насрещна престация, която счита стойностно за еквивалентна.

### **4. ДОПЪЛНИТЕЛНИ УСЛОВИЯ ЗА ИЗВЪРШВАНЕ НА СДЕЛКАТА**

Предлаганата сделка попада и в хипотезата на чл.114, ал.3, т.1, б.„б“ ЗППЦК, тъй като в нея участва непублично дружество, което е дъщерно на публично дружество и стойността на сделката е на обща стойност над две на сто от по-ниската стойност на активите съгласно последния одитиран или последния изготвен счетоводен баланс на дъщерното дружество.

Стойността на активите, съгласно последния одитиран счетоводен баланс на „Парк Хотел Москва“ АД – към 31.12.2012г. е 24 032 хил.лв., а съгласно последния изготвен счетоводен баланс – към 31.03.2013г. е 24 105 хил.лв.

Стойността на сделката, а именно 5 049 995 лв. съставлява 21.01% от по-ниската стойност на активите на „Парк Хотел Москва“ АД, която е съгласно последния одитиран счетоводен баланс на дружеството към 31.12.2012г.

Във връзка с горното и необходимостта да бъдат изпълнени и условията на чл.114а, ал.3 ЗППЦК, Съветът на директорите на „Парк Хотел Москва“ АД е представил на Управителния съвет орган на на „Българска холдингова компания“ АД искане за одобрение по чл. 114, ал. 3 ЗППЦК, както и информация относно целесъобразността и съществените условия на сделката, включително страни, предмет, стойност, срок и участие на заинтересовани лица, както и съответните счетоводни баланси, стойностите от които са използвани във връзка с преценката за преминаването на съответния праг по чл. 114, ал. 3 ЗППЦК.

Управителния орган на „Българска холдингова компания“ АД ще одобри отправеното искане, след като бъде овластен от Общото събрание на акционерите на „Българска холдингова компания“ АД да извърши предложената сделка.

## **II. СТРАНИ ПО СДЕЛКАТА И УЧАСТИЕ НА ЗАИНТЕРЕСУВАНИ ЛИЦА**

### **1. СТРАНИ ПО СДЕЛКАТА**

Купувач: „Българска холдингова компания“ АД, със седалище и адрес на управление – гр. София, ул. „Велико Търново ” № 28,ет.4, ЕИК: 121576032, представлявано от Пирин Василев Атанасов, в качеството му на Изпълнителен Директор на дружеството.

Продавач: „Парк Хотел Москва“ АД, със седалище и адрес на управление – гр. София ул. Незабравка № 25, ЕИК: 831157463, представлявано от „Аугуста-91“ АД като Изпълнителен директор, действащо чрез Десислава Николова Филчева.

### **2. УЧАСТИЕ НА ЗАИНТЕРЕСУВАНИ ЛИЦА В СДЕЛКАТА ПО СМИСЪЛА НА ЧЛ. 114, ал. 6 от ЗППЦК**

По смисъла на разпоредбата на чл.114, ал.6 от ЗППЦК, заинтересувани лица са членовете на управителните и контролните органи на публичното дружество, неговият прокурист, както и лица, които пряко или непряко притежават най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание на дружеството или го контролират, когато те или свързани с тях лица:

1. са страна, неин представител или посредник по сделката, или в тяхна полза се извършват сделките или действията, или
2. притежават пряко и/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;
3. са членове на управителни или контролни органи, представители на юридически лица, членове на такива органи или прокуристи на юридическо лице по т. 1 и 2.

Във връзка с горното, заинтересувани по предлаганата сделка са следните лица:

- „Българска холдингова компания“ АД като страна по сделката е заинтересувано лице, тъй като притежава 54.17 % от гласовете в Общото събрание на „Парк Хотел Москва“ АД;

- г-н Пирин Атанасов е заинтересувано лице в качеството му на Изпълнителен директор на „Българска холдингова компания“ АД;

Всички заинтересовани лица по смисъла на чл.114, ал.6 ЗППЦК, независимо дали са споменати изрично в настоящия доклад, но изпълняват условията на посочената разпоредба нямат право да гласуват при вземане на решение за одобрение на предложената сделка.

### III. ПАЗАРНА ОЦЕНКА НА СДЕЛКАТА ПО ЧЛ.114А, АЛ.5 ЗППЦК

Съгласно разпоредбите на чл.114а, ал.5 от ЗППЦК и чл.46, ал.1, т.3 от Наредба № 2 на КФН сделките по чл.114, ал.1, т.1 ЗППЦК, в които участват заинтересувани лица могат да бъдат извършвани само по пазарна оценка. Оценката в случаите по чл.114, ал.1, т.1, б.„б“ се извършва от определени от управителния орган независими експерти с необходимата квалификация и опит.

Оценката е извършена от независимия експерт инж.икн. Огнян Стефанов, вписан в регистъра на Камарата на независимите оценители в България на 14.12.2009г. и притежаващ сертификати за оценителска правоспособност както следва: № 500100265 – търговски предприятия и вземания, № 100100763 – недвижими имоти, № 300100297 – машини и съоръжения.

Съгласно изискванията на Закона за независимите оценители в България и изискванията на националните и международни стандарти за оценяване, при оценката на акциите – предмет на сделката оценителят е използвал:

**1. Метод на чиста стойност на активите** – основава се на предположенията, че дружеството се оценява като действащо предприятие, със запазване на основния предмет на дейност и при пазарната оценка на дружествените активи се прилага хипотезата, че един инвеститор не би платил повече за дадено предприятие от справедливата стойност на чистите му активи. Същността на този метод е да се оцени пазарната стойност на собствения капитал на фирмата към определен период. Алгоритъмът за оценка на собствения капитал има вида:

$СК_{пс} = ПС_{акт} - ПС_{пк}$ , където:

СК<sub>пс</sub> - пазарна стойност на собствения капитал

ПС<sub>акт</sub> — пазарна стойност на активите

ПС<sub>пк</sub> - пазарна стойност на привлечен капитал

Балансовите стойности се коригират в съответствие със справедливата пазарна стойност на всеки отделен актив и пасив.

**2. Метод на дисконтираните парични потоци** – базира се на хипотезата, че текущата стойност на бъдещите парични потоци, дисконтирани при процент, отразяващ потенциалния риск и съответно очаквания процент на възвращаемост на инвестицията е най-надеждния индикатор в случаите, когато очакванията за растеж са разумни и предвидими, не се предвиждат големи различия между текущата и очакваната бъдеща рентабилност, бъдещите доходи са разумно предсказуеми.

За изготвяне на крайната оценка са използвани резултатите, получени по посочените два метода, чиито избор е продиктуван от пазарната ситуация, която бележи трайна тенденция на бавно развитие, с траен, но минимален ръст в условията на

криза. Това е основание на оценителят да избере в определеното ценово поле крайна стойност по-близка до тази, определена по метода на чиста стойност на активите.

Приложен метод	Оценка - хил. лв.	Теглови коэффициент	Претеглена стойност – хил. лв.
Метод на чистата стойност на активите	6 317	0.80	5 053
Метод на дисконтирани чисти парични приходи	33	0.20	7
Пазарна стойност			5 060
Брой акции			5 000 000
Пазарна стойност на 1 акция			1.01 лв.

Цената, която Управителният съвет на „Българска холдингова компания“ АД предлага за придобиването на 4 999 995 бр. поименни акции с право на глас, представляващи 99.99% от капитала на „Българска импресарско - рекламна агенция“ АД, собственост на „Парк Хотел Москва“ АД е пазарната цена по смисъла на чл.114а, ал.5, изречение първо ЗППЦК, а именно 1.01 лв. за една акция или общо 5 049 995 лв.

#### **IV. ОПИСАНИЕ НА ИКОНОМИЧЕСКАТА ИЗГОДА ЗА „БЪЛГАРСКА ХОЛДИНГОВА КОМПАНИЯ“ АД ОТ ПРЕДЛАГАНАТА СДЕЛКА**

След прецизен анализ и на база изготвената оценка Управителният съвет на „Българска холдингова компания“ АД счита предлаганата в настоящия доклад сделка за изгодна и целесъобразна.

„Българска холдингова компания“ АД ще разшири портфейла си в съответствие с основния си предмет на дейност като придобива високоликвиден актив – мажоритарен пакет от акции в дъщерно дружество на обща стойност от 5 049 995 лв., с която сума ще се извърши прихващане от вземането по заема, предоставен на „Парк Хотел Москва“ АД. По този начин се минимизира риска за публичното дружество от евентуалното неплащане от страна на дъщерното дружество и от това задълженията по заема да не бъдат погасени.

Включването на 4 999 995 бр. поименни акции с право на глас, представляващи 99.99% от капитала на „Българска импресарско - рекламна агенция“ АД в патримониума на „Българска холдингова компания“ АД представлява стратегически ход, който ще позволи на холдинга като цяло директно да оптимизира ресурсите - производствени, технологични, финансови, човешки и управленски. Очакванията са ефектът от планираното реструктуриране да доведе до повишаване конкурентноспособността, стабилизиране позициите на „Българска холдингова компания“ АД като цяло в условията на продължаващата тежка финансова криза.


В резултат на сделката ще се постигне прегрупиране на активите между двете дружества по съответните основни дейности, което ще доведе до по-ефективното им използване в рамките на групата.

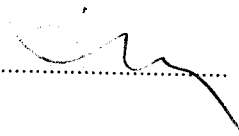
Страните по сделката ще бъдат взаимно възмездени, тъй като срещу изпълнение на своето задължение всяка страна получава насрещна престация, която счита стойностно за еквивалентна.

Управителният съвет на „Българска холдингова компания“ АД предлага на акционерите да приемат решение за одобряване на предложената сделка, подробно описана по-горе и упълномощаване на изпълнителния директор на дружеството да изготви и подпише всички необходими документи.

Настоящият мотивиран доклад представлява част от материалите по дневния ред на свиканото за 21.06.2013г. редовно заседание на Общото събрание на акционерите на дружеството, което следва да вземе решение в съответствие с изискванията на чл.114, ал.1, т.1, б.„б“ ЗППЦК и е одобрен с Протокол от заседание на Управителния съвет от 13.05.2013г.

ЧЛЕНОВЕ НА УПРАВИТЕЛНИЯ СЪВЕТ:

Пирин Атанасов ..... 

Димитър Миланов ..... 

Ирина Молерова ..... 