

Приложение № 5

към Протокол от
заседание на СД от
20.06.2013 г.

МОТИВИРАН ДОКЛАД

по чл.114а от ЗППЦК за целесъобразността и условията
на сделките по чл.114 от ЗППЦК

Уважаеми Акционери,

Целта на настоящия Доклад е да запознае акционерите на „Енемона” АД, гр. Козлодуй с целесъобразността и съществените условия на сделки по чл.114, ал.1 от Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), предложени за одобрение на Общото събрание на акционерите, с оглед вземане на информирано решение по точка 15 от Дневния ред, а именно – *Овластяване на Съвета на директорите и Изпълнителните директори на Дружеството за извършване на сделки по чл.114 от ЗППЦК с предмет предоставяне за ползване на офис площи и паркоместа за срок от три години, както следва:*

1

- *Договор между „ЕНЕМОНА” АД (НАЕМОДАТЕЛ) и „ЕНЕМОНА ЮТИЛИТИС” АД (НАЕМАТЕЛ) за наем на 188.84 кв.м. офис площи и 2 паркоместа, за срок от 3 години;*
- *Договор между „ЕНЕМОНА” АД (НАЕМОДАТЕЛ) и „ФОНД ЗА ЕНЕРГЕТИКА И ЕНЕРГИЙНИ ИКОНОМИИ – ФЕЕИ” АДСИЦ (НАЕМАТЕЛ) за наем на 28.50 кв.м. офис площи за срок от 3 години.*

ПАРАМЕТРИ НА ДОГОВОРИТЕ ЗА НАЕМ

1. Предмет на сделките

т.1.1. Сключване на Договор за наем между „ЕНЕМОНА” АД – Наемодател и „ЕНЕМОНА ЮТИЛИТИС” АД – Наемател, за временно и възмездно ползване **офиси с обща площ 188.84 кв.м.** /сто осемдесет и осем цяло и осемдесет и четири стотни квадратни метра/ в собствения му недвижим имот – **ПРОИЗВОДСТВЕНО-ТЕХНИЧЕСКА СГРАДА** - Автоматична

МОТИВИРАН ДОКЛАД НА „ЕНЕМОНА” АД

телефонна централа, находяща се в гр. София, ул. „Коста Лулчев” № 20 (двадесет) /бивша ул. „Асен Велчев”/, квартал Слатина, състояща се от сутерен и три етажа, със застроена площ от 1340 /хиляда триста и четиридесет/ кв.м., заедно с урегулирания поземлен имот, върху който е построена сградата, с площ от 3500 /три хиляди и петстотин/кв.м. съгласно скица издадена от СО район „Слатина” и с площ 3 803 /три хиляди осемстотин и три/ кв.м. съгласно комбинирана скица за пълна или частична идентичност издадена от ГИС София, съставляващ парцел III/трети/ за имот планоснимачен № 238/двеста тридесет и осем/ квартал 148 /сто четиридесет и осем/ по плана на гр. София, местност ж.к. "Гео Милев", при съседни по скица: парцел I – за хореографско училище, парцел II – за ОЖС и от две страни улици, както и **2 /два/ броя паркоместа** в същия УПИ.

т.1.2. Сключване на Договор за наем между „ЕНЕМОНА” АД – Наемодател и „ФОНД ЗА ЕНЕРГЕТИКА И ЕНЕРГИЙНИ ИКОНОМИИ - ФЕЕИ” АДСИЦ – Наемател за временно и възмездно ползване **офиси с обща площ 28,50 кв.м.** /двадесет и осем цяло и петдесет стотни квадратни метра/ в собствения му недвижим имот – **ПРОИЗВОДСТВЕНО-ТЕХНИЧЕСКА СГРАДА** - Автоматична телефонна централа, находяща се в гр. София, ул. „Коста Лулчев” № 20 (двадесет) /бивша ул. „Асен Велчев”/, квартал Слатина, състояща се от сутерен и три етажа, със застроена площ от 1340 /хиляда триста и четиридесет/ кв.м., заедно с урегулирания поземлен имот, върху който е построена сградата, с площ от 3500 /три хиляди и петстотин/кв.м. съгласно скица издадена от СО район „Слатина” и с площ 3 803 /три хиляди осемстотин и три/ кв.м. съгласно комбинирана скица за пълна или частична идентичност издадена от ГИС София, съставляващ парцел III /трети/ за имот планоснимачен № 238/двеста тридесет и осем/ квартал 148 /сто четиридесет и осем/ по плана на гр. София, местност ж.к. "Гео Милев", при съседни по скица: парцел I – за хореографско училище, парцел II – за ОЖС и от две страни улици.

2

2. Страни по сделките

Наемодател – „Енемона” АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, район „Слатина”, ул. „Коста Лулчев” №20. Дружеството е вписано в Търговския регистър с ЕИК 020955078.

Наематели

„ЕНЕМОНА ЮТИЛИТИС” АД със седалище и адрес на управление: гр. София, район „Слатина”, кв. „Гео Милев”, ул. „Коста Лулчев” 20, ет.1, вписано в Търговския регистър с ЕИК 106609315;

„ФОНД ЗА ЕНЕРГЕТИКА И ЕНЕРГИЙНИ ИКОНОМИИ - ФЕЕИ” АДСИЦ със седалище и адрес на управление: гр. София, район „Слатина”, кв. „Гео Милев”, ул. „Коста Лулчев” 20, вписано в Търговския регистър с ЕИК 175050274.

3. Цел на Становището на Оценителя

Целта е определянето на препоръчителни цени за квадратен метър за отдаване под наем на офис площи и паркоместа за сключването на договори за наем между „Енемона” АД и свързани дружества за срок от три години.

МОТИВИРАН ДОКЛАД НА „ЕНЕМОНА” АД

Съгласно изискванията на ЗППЦК, Съветът на директорите предприе действия с Протокол от свое заседание от 19 май 2013 г., за възлагане изготвянето на Становище за справедливата пазарна стойност на пазарните наемни нива на офис площи в град София, район „Слатина” , ж.к.„Гео Милев”, във връзка с проектодоговори за наем между „Енемона” АД като наемодател и „Енемона Ютилитис” АД и „Фонд за енергетика и енергийни икономии – ФЕЕИ” АДСИЦ като Наематели, с които Наемодателят предоставя на Наемателите офиси и паркоместа, находящи се в Производствено-техническа сграда, понастоящем ползвана като Сграда с административно предназначение, с адрес: гр.София, район „Слатина”, ж.к.„Гео Милев”, ул.„Коста Лулчев” №20

Становището е изготвено от „РЕМАГ БГ” ЕООД, ЕИК 201292569, Сертификат № 900500135 издаден от КНОБ на 14.09.2011г. за оценка на Недвижими имоти, Права на интелектуалната и индустриалната собственост и други фактически отношения, Търговски предприятия и вземания, Финансови активи и финансови институции, Земеделски земи и трайни насаждения, чрез Ели Йорданова Монева-Селенска.

3.1. За целите на изготвеното становище и анализ са използвани следните източници на информация:

- Нотариален акт за продажба на недвижим имот №67, том I, рег.№02498, дело №0063 от 12.02.2010г.;
- Скица от 12.11.2009г. от Столична Община, район „Слатина” отдел „Кадастър и регулация”;
- Комбинирана скица за пълна или частична идентичност по повод Молба с вх.№68-00-1628 от 11.09.2008г. от ГИС – София ЕООД;
- Удостоверение с изх.№68-00-1681 от 07.12.2009г. от ГИС – София ЕООД;
- Проекти на Договор за наем.

3

3.2.Ефективна дата на оценката

Оценката е извършена към 27 май 2013г.

3.3.Използвани подходи и методи за оценка

Разгледани и анализирани са подобни офис площи в кв.„Гео Милев”, бул.„Шипченски проход” и бул.„Цариградско шосе”. Направена е съпоставка между тях и предлаганите проектодоговори.

3.4. Заключение

Предложените месечни наемни нива на офис площи в град София, район „Слатина”, ж.к.„Гео Милев” в размер на 10 /десет/ Евро за кв.м. без ДДС с включени разходи за електроенергия, топлоенергия, вода, почистване и охрана на наетия имот и на паркоместата в размер на 50 /петдесет/ евро без ДДС за паркомясто, съответстват на пазарните нива на наемни цени на подобни по предназначение и район имоти.

МОТИВИРАН ДОКЛАД НА „ЕНЕМОНА” АД

4. Лица, в чиято полза се сключват сделките

Сделките са в полза и на двете страни. Конкретно, ползата за публичното дружество „Енемона” АД е описана по-долу.

ОПИСАНИЕ НА ЗАИНТЕРЕСУВАНОСТТА, СЪГЛАСНО ЧЛ.114, АЛ. 6 ОТ ЗППЦК ПО ДРУЖЕСТВА

1. „Енемона Ютилитис” АД се явява заинтересувано лице по смисъла на чл.114, ал. 6 от ЗППЦК спрямо „Енемона” АД, тъй като:

- „Енемона” АД притежава 2 187 750 броя акции или 97,23 % от капитала му;
- В управителните и контролни органи на Дружествата участват едни и същи лица, а именно – Дичко Прокопиев Прокопиев и Богдан Дичев Прокопиев;
- Също така, Дичко Прокопиев Прокопиев се явява заинтересувано лице, в качеството си на Мажоритарен собственик на Мажоритарния собственик на „Енемона Ютилитис” АД - „Енемона” АД;
- Заинтересувани лица се явяват още Благой Гаврилов Голубарев, Константин Валериев Константинов, Прокопи Дичев Прокопиев и Цветан Каменов Петрушков, в качеството си на членове на управителния и на контролния орган на дъщерното дружество, които са и акционери в „Енемона” АД.

2. „Фонд за енергетика и енергийни икономии – ФЕЕИ” АДСИЦ се явява заинтересувано лице по смисъла на чл.114, ал. 6 от ЗППЦК спрямо „Енемона” АД, тъй като:

- „Енемона” АД притежава 3 462 201 броя акции или 88.97% от капитала му;
- Също така, Дичко Прокопиев Прокопиев се явява заинтересувано лице в качеството си на Мажоритарен собственик на Мажоритарния собственик на „ФЕЕИ” АДСИЦ - „Енемона” АД;
- Заинтересувани лица се явяват още Прокопи Дичев Прокопиев и Цветан Каменов Петрушков, в качеството си на членове на управителния орган на дъщерното дружество, които са и акционери в „Енемона” АД.

Сделките, с така избраните контрагенти - свързани лица, представляват 0.10746 % от активите на „Енемона” АД към 31.12.2012 г. и подлежат на одобрение, съответно на Решение, взето от Общото събрание на акционерите на Компанията, тъй като попадат в кръга на стойностите, посочени в чл. 114, ал.1, т. 1, б.”б” и т.3 от ЗППЦК. Преценката е извършена при изчисляване към по-ниската от двете стойности на активите по последния

МОТИВИРАН ДОКЛАД НА „ЕНЕМОНА” АД

изготвен баланс към 31.03.2013 год. и последния одитиран баланс (31.12.2012 год.). Активите по баланс към 31.12.2012 год. са с по-ниска стойност и възлизат на 149 643 хил.лв.

Съгласно чл.114, ал.5 от ЗППЦК, Сделки, които поотделно са под праговете по ал. 1, т. 1 - 4, 6 и 7 и ал. 3, но в съвкупност водят до имуществена промяна, надвишаваща тези прагове, се разглеждат като едно цяло, ако са извършени в период три календарни години и в полза на едно лице или на свързани лица, съответно ако страна по сделките е едно лице или свързани лица. В тези случаи на одобрение от общото събрание на акционерите, съответно при сделки по ал. 3 - от управителния орган на публичното дружество, подлежи действието или сделката, с които се преминават праговете по чл.114, ал. 1 и 3 от ЗППЦК.

Право на глас в ОСА

Съгласно чл.114а, ал.4 от ЗППЦК, при вземане на решение от ОСА, заинтересуваните лица, които не могат да упражнят правото си на глас, са следните:

- **Дичко Прокопиев Прокопиев;**
- **Богдан Прокопиев Прокопиев;**
- **Прокопи Дичев Прокопиев;**
- **Цветан Каменов Петрушков;**
- **Благой Гаврилов Голубарев;**
- **Константин Валериев Константинов;**
- **„Глобал Кепитъл” ООД.**

5

ИКОНОМИЧЕСКА ИЗГОДА ЗА ПУБЛИЧНОТО ДРУЖЕСТВО - „ЕНЕМОНА” АД

Сключването на договорите за наем ще осигурят по-ефективни организационни взаимоотношения в Икономическата група и оптимизация на работния процес в свързаните дружества. „Енемона” АД отдава под наем свободна офис площ и по този начин реализира ефективно управление на притежавания от дружеството актив – недвижим имот. Очакваните приходи от отдаваната под наем площ 217.34 кв.м. за тригодишен период са 78 242.40 евро без ДДС, а от паркоместа 3 600 евро без ДДС. Общата стойност на очакваните приходи възлизат на 81 842.40 евро без ДДС или 160 069.82 лв. без ДДС при курс на еврото 1.95583 лв.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ:

Общото събрание овластява Съвета на директорите да сключи договорите за наем за отдаване за възмездно ползване на офис площи и паркоместа за срок от три години по описаните параметри.

МОТИВИРАН ДОКЛАД НА „ЕНЕМОНА” АД

ОТ СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА „ЕНЕМОНА” АД:

1. Дичко Прокопиев Прокопиев,
Председател на Съвета на директорите



2. Богдан Дичев Прокопиев,
Зам.-председател на Съвета на директорите



3. Емил Кирилов Манчев,
Член на Съвета на директорите



4. Маргарита Иванова Динева,
Член на Съвета на директорите



5. Николай Филипов Филчев,
Член на Съвета на директорите



