

действия по горните производства, извършени от Преобразуващото се дружество до Датата на Вливането.

12.7. Към Датата на Вливането Приемащото дружество ще разполага със собствени средства и граница на платежоспособност, съответстващи на изискванията на Кодекса за застраховането и другите приложими разпоредби на действащото законодателство. Във връзка с получаването на разрешение за извършване на Вливането от заместник-председателя на Комисията за финансов надзор, ръководещ Управление "Застрахователен надзор", съгласно точка 9.2.4 по-горе, Приемащото дружество се задължава да изготви и предостави на Комисията за финансов надзор програма за дейността си след Вливането, в която ще бъде отразено развитието на собствените средства, границата на платежоспособност на Приемащото дружество, както и привеждането им в съответствие с нормативните изисквания, в случай на необходимост.

12.8. Застрахователните резерви, формирани в Преобразуващото се дружество по съответния вид застраховка, ще бъдат прехвърлени в резервите от същия вид в Приемащото дружество по същия вид застраховка на Датата на Вливането.

12.9. Електронната страница на Преобразуващото се дружество ще продължи да функционира за период не по-малко от шест месеца след Датата на Вливането. Сайтът ще публикува информация за Вливането и препратка към електронната страница на Приемащото дружество.

13. Влизане в сила на Договора. Изменение. Предсрочно прекратяване

13.1. Този договор влиза в сила на датата на подписването му от Страните.

13.2. Настоящият договор може да бъде изменен или допълван само по взаимно съгласие в писмена форма с нотариална заверка на подписите на Страните.

13.3. Настоящият договор може да бъде

have been undertaken by the Company Being Acquired in the above proceedings prior to the Merger Date.

12.7. As to the Merger Date the Acquiring Company shall have own funds and solvency margin in compliance with the requirements of the Insurance Code and other applicable provisions of the effective legislation. In order to obtain a permission for the Merger from the Deputy Chairperson of the Financial Supervision Commission, Head of Insurance Supervision Division, as mentioned in item 9.2.4 above, the Acquiring Company undertakes to prepare and provide to the Financial Supervision Commission a programme for its activity after the Merger, which shall reflect the development of its own funds and solvency margin of the Acquiring Company, as well as their settling in compliance with legal requirements, if necessary.

12.8. At the Merger Date the insurance reserves, formed in the Company Being Acquired under the respective type of insurance shall be transferred to the reserves of the same type in the Acquiring Company under the same type of insurance.

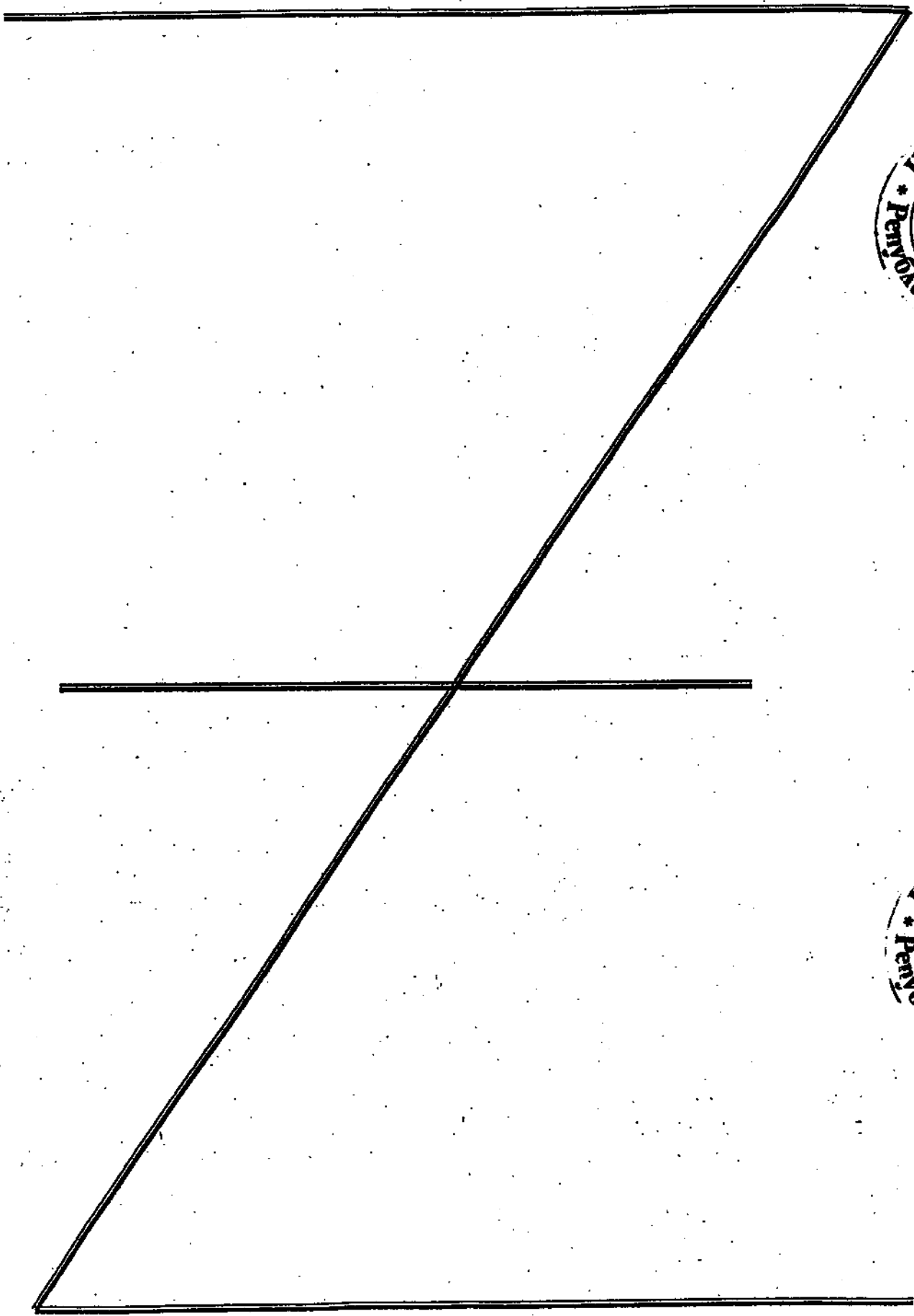
12.9. The website of Company Being Acquired shall be keep functioning for a period of not less than six months as of the Merger Date. The website shall publish information about the Merger and a hyperlink to the website of the Acquiring Company.

13. Entry into force of the Agreement. Amendments. Early termination

13.1. This Agreement shall become effective as of its signing by the Parties hereto.

13.2. This Agreement may be amended or supplemented by mutual agreement made in writing with Notary certification of the Parties signatures thereto.

13.3. This agreement may be terminated:



прекратен предсрочно:

- 13.3.1. По взаимно съгласие на Страните;
- 13.3.2. Едностранно от всяка една от Страните с писмено предизвестие;
- 13.3.3. В случай че Комисията за финансов надзор издаде решение за окончателен отказ на Вливането;
- 13.3.4. В случай че общото събрание на някои от Участващите в преобразуването дружества не одобри Вливането;
- 13.3.5. В други случаи предвидени в закона.

14. Допълнителни разпоредби

14.1. Всички разходи, направени във връзка с този Договор или във връзка с Вливането ще се разделят между страните пропорционално на справедливата стойност на всяко от дружествата съгласно т. 3.2.1. и 3.3.1. от настоящия договор.

14.2. Този договор е подчинен на българското право. За неуредените в този договор въпроси се прилагат разпоредбите на действащото българско законодателство.

14.3. При възникване на спорове във връзка с този Договор, Страните ще положат всички усилия за разрешаване на споровете чрез преговори.

14.4. Ако Страните не постигнат споразумение, всички спорове, породени от този договор или свързани с него, включително и тези произтичащи или засягащи неговото тълкуване, недействителност, изпълнение или прекратяване, както и споровете за попълване на празноти в договора или приспособяването му към нововъзникнали обстоятелства, следва да бъдат отнасяни пред компетентния съд в град София.

14.5. Всякакви известия между Страните във връзка с този Договор ще бъдат в писмена форма и ще бъдат доставяни лично, или изпращани по куриер на адреса на всяка от Страните, посочен в началото на този Договор, или по факс.

14.6. При промяна на адреса си всяка Страна е длъжна да извести другата с писмено

13.3.1. By mutual consent of the Parties;

13.3.2. Unilaterally, by either of the Parties, by a written notification;

13.3.3. In case the Financial Supervision Commission issues a decision for final rejection of the Merger;

13.3.4. In case the general meeting of one of the Merging Companies disapproves the Merger;

13.3.5. In other cases specified in the law.

14. Miscellaneous provisions

14.1. All expenses made in connection with this Agreement or the Merger shall be allocated between the Parties in the proportion of the fair value of each company according to p. 3.2.1. and 3.3.1. of the current contract.

14.2. This Agreement shall be governed by Bulgarian law. All issues not regulated in this Agreement shall be subject to the provisions of Bulgarian law in force.

14.3. If any disputes arise with regard to this Agreement, the Party shall make their best efforts to settle the disputes through negotiations.

14.4. If the Parties fail to reach an agreement on the dispute, all disputes, arising hereunder or relevant to this Agreement, including disputes arising or concerning its interpretation, invalidity, enforcement or termination, as well as disputes concerning filling gaps in the Agreement or its applicability to new circumstances shall be referred for resolving to the competent court in the city of Sofia.

14.5. Any notices served by the Parties in relation to this Agreement shall be in writing and shall be delivered in person or sent by courier to the address of the other Party pointed hereinabove or sent by fax.

14.6. In case of changes in its address, each Party shall notify the other Party in writing.

На 30.09.2011 година Женя Джикова, Нотариус в район – Р.С. София, рег. № 328 на Нотариалната камара, след като извърших, съгласно чл.34 от Закона за търговския регистър, справка по електронен път по отношение актуалните състояния на дружествата – страни по договора: **ЗАО „Булстрад Виена Иншурънс Груп“ АД и ЗК „Български Имоти“ АД**, удостоверявам подписите върху този документ, положени от лицата, съвместно представляващи, в качеството си на изпълнителни директори, всяко от посочените дружества, а именно на: 1. Румен Иванов Янчев, с ЕГН 5609156680, с лична карта № 186200154, изд. на 04.02.2003 г. от МВР град София, с постоянен адрес в град София, и 2. Клаус Мюледер, гражданин на Р Австрия, роден на 04.01.1969 г. в град Рид, Област Инкрайс, Р Австрия, с паспорт № Р 1456086, изд. на 29.12.2006 г. от Магистрата на град Виена, Австрия, с постоянен адрес в град Виена, Р Австрия, за който се уверих, че разбира, говори и чете български език.
Рег. № 2950/2011 г.

Събрана такса: 6000.00 лева (без ДДС)

Нотариус:



**ОБОСНОВКА НА СПРАВЕДЛИВАТА ЦЕНА НА АКЦИИТЕ НА ЗК „БЪЛГАРСКИ
ИМОТИ“ АД**

СЪДЪРЖАНИЕ:

1. Резюме на данните от оценката

- 1.1. Справедлива цена на акциите
- 1.2. Стойност на акциите, изчислена по всеки от използваните оценъчни методи и теглото на всеки метод при определяне на справедливата цена

2. Разяснение на извършената оценка

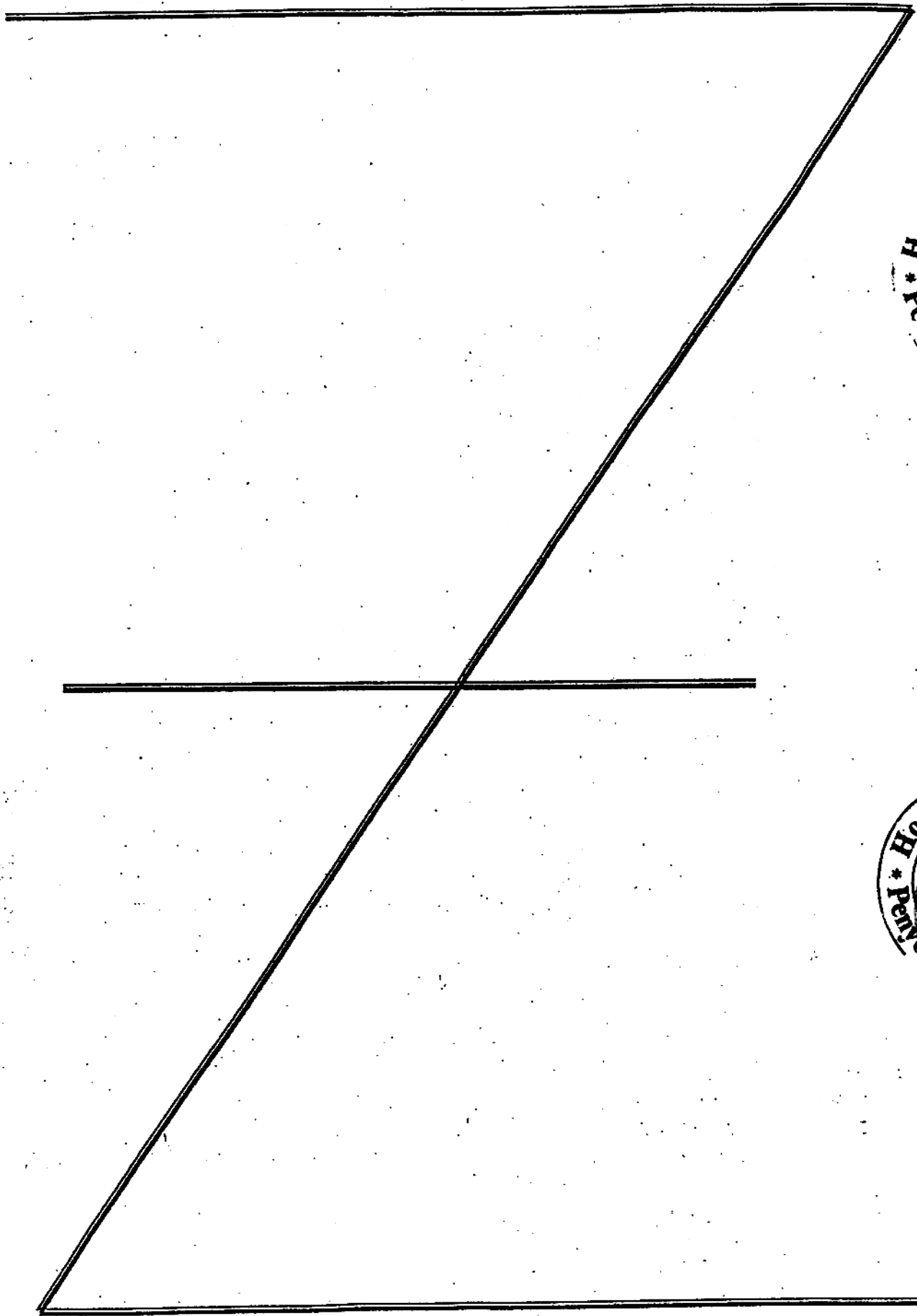
- 2.1. Основна информация за дружеството. Характеристики на оценяваното дружество в исторически план
- 2.2. Основна сфера на дейност
- 2.3. Силни и слаби страни на дружеството
- 2.4. Относими икономически тенденции и условия в Република България и света

3. Систематизирана финансова информация

- 3.1. Обща стойност на активи и пасиви
- 3.2. Размер на приходите и разходите
- 3.3. Финансови коефициенти

4. Избор на методи за определяне на справедливата цена на акциите

- 4.1. Методи за оценка
 - Метод на дисконтираните парични потоци
 - Метод на пазарните множители на дружества-анализи
 - Метод на нетната стойност на активите
- 4.2. Заключение за стойността



1. РЕЗЮМЕ НА ДАННИТЕ ОТ ОЦЕНКАТА

1.1. СПРАВЕДЛИВА ЦЕНА НА АКЦИИТЕ

За целите на планираното преобразуване чрез вливане, определената справедливата цена на акциите на ЗК „Български имоти“ АД е на стойност 3.88 лв. за една акция.

1.2. СТОЙНОСТ НА АКЦИИТЕ, ИЗЧИСЛЕНА ПО ВСЕКИ ОТ ИЗПОЛЗВАНИТЕ ОЦЕНЪЧНИ МЕТОДИ И ТЕГЛОТО НА ВСЕКИ МЕТОД ПРИ ОПРЕДЕЛЯНЕ НА СПРАВЕДЛИВАТА ЦЕНА

Таблица №1: Справедлива стойност на една акция

Метод на оценка	Цена на една акция в лв.	Тегло	Претеглена цена на една акция в лв.
Метод на дисконтираните парични потоци	5.63	45%	2.53
Метод на нетната стойност на активите	0.57	25%	0.14
Метод на пазарните множители на дружествата аналози	4.00	30%	1.20
Справедлива стойност на една акция	-	100%	3.88

Дата на обосновката и срок на валидност

Обосновката е изготвена на 28.09.2011 г. и е със срок на валидност до приключване на процедурата по преобразуване чрез вливане, след вписване на промяната в Търговския регистър.

Управителният съвет на ЗК „Български имоти“ АД не счита, че съществува друга съществена информация за акциите на дружеството, освен съдържащата се в обосновката.

Комисията за финансов надзор не е одобрила, нито е отказала одобрение на справедливата цена на акциите и не носи отговорност за верността и пълнотата на съдържащите се в обосновката данни.

2. РАЗЯСНЕНИЕ НА ИЗВЪРШЕНАТА ОЦЕНКА

2.1. ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО. ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ОЦЕНЯВАНОТО ДРУЖЕСТВО В ИСТОРИЧЕСКИ ПЛАН

ЗК „Български Имоти“ АД е вписано в Регистъра на търговските дружества към Софийски градски съд в том 202, раздел I, стр. 21, партиден № 15776 по фирмено дело № 6100/94 БУЛСТАТ 831510265, данъчен № 1220056070 (ЕФН 2194061004).

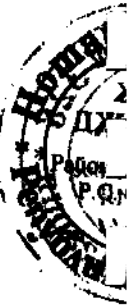
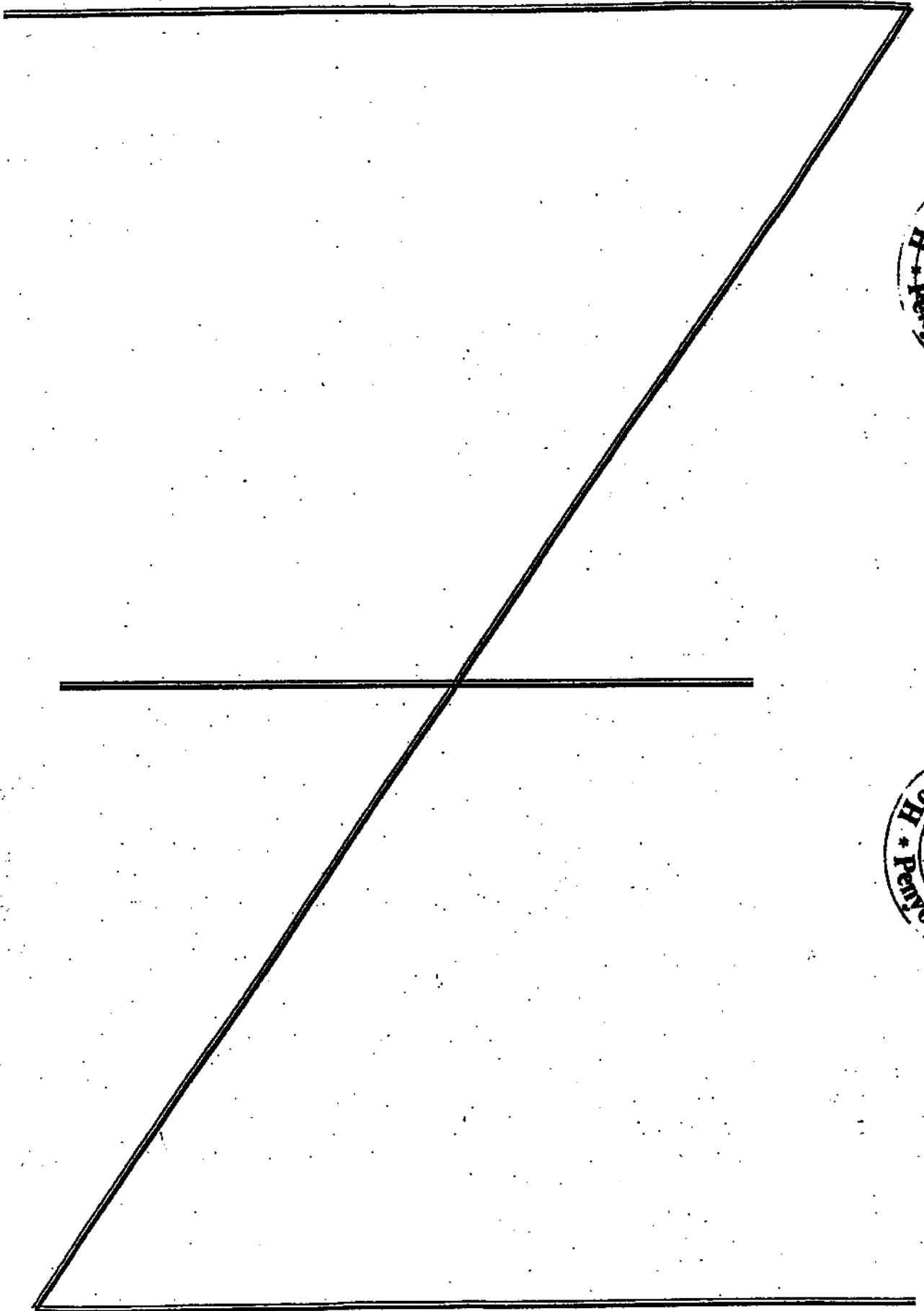
Фирма: Застрахователна Компания „Български Имоти“

Правна форма: Акционерно дружество.

Седалище: област София, община Столична, гр. София.

Адрес на управление: гр. София, район „Триадница“, кв. Иван Вазов, ул. „Балша“ бл. 8.

Предмет на дейност: Извършване на застрахователна дейност по следните видове застраховки: Застраховка на сухопътни превозни средства, без релсови превозни средства; застраховка на товари по време на превоз; застраховка „пожар“ и „природни бедствия“; застраховка „щети на имущество“; застраховка „гражданска отговорност“, свързана с притежаването и използването на МПС; застраховка „обща гражданска отговорност“; застраховка „злополука“.



ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
към Договор за вливане между ЗАД „БУЛСТРАД ВИЕНА
ИНШУРЪНС ГРУП“ и ЗК „Български имоти“ АД от 30.09.2011 г.

Основен капитал: 11 640 213 лева, разпределен в 11 640 213 броя безналични акции с номинална стойност 1 лев всяка една. Няма учредени права за отделни класове акции.

Застрахователна компания „Български имоти“ АД е създадена през 1994 г. с решение на Софийски градски съд от 06.04.1994 г. По фирмено дело №6100/1994, като компания от общ тип.

На 10.08.1998 г. застрахователна компания „Български имоти“ АД получава лиценз № 34 за извършване на застрахователна дейност от Националния съвет по застраховане, съгласно изискванията на Закона за застраховане.

През ноември 2002 г. най-голямата австрийска застрахователна компания „Винер Щетише Ферзихерунг АГ ВИЕНА ИНШУРЪНС ГРУП“ става мажоритарен собственик на застрахователна компания „Български имоти“ АД, чрез закупуването на основния пакет от капитала ѝ.

През последните десет години дружеството се оформи като автомобилен застраховател, с дял в застрахователните премии над 70 % на ГО на МПС и около 20 % Каско на МПС. От 2008 година стремежа на ръководството на компанията е да реструктурира застрахователния портфейл с увеличаване на дела на Имуществено застраховане, Селскостопанско Застраховане, както и на Злополука и Помощ при пътуване.

Дружеството има стабилна презастрахователна програма, в която са включени квотни и ексцедентни договори с рейтингови и утвърдени презастрахователни дружества като Виена Иншурънс груп, Мюнхен Ре, Суис Ре и други.

Пазарния дял на компанията през последните няколко години е относително стабилен – между 3 и 4%.

На територията на страната първоначално се изграждат 60 офиса с над 300 сътрудници, което позволява да се осъществи бързина и качество в обслужването на клиентите и в изплащане на обезщетенията по щетите.

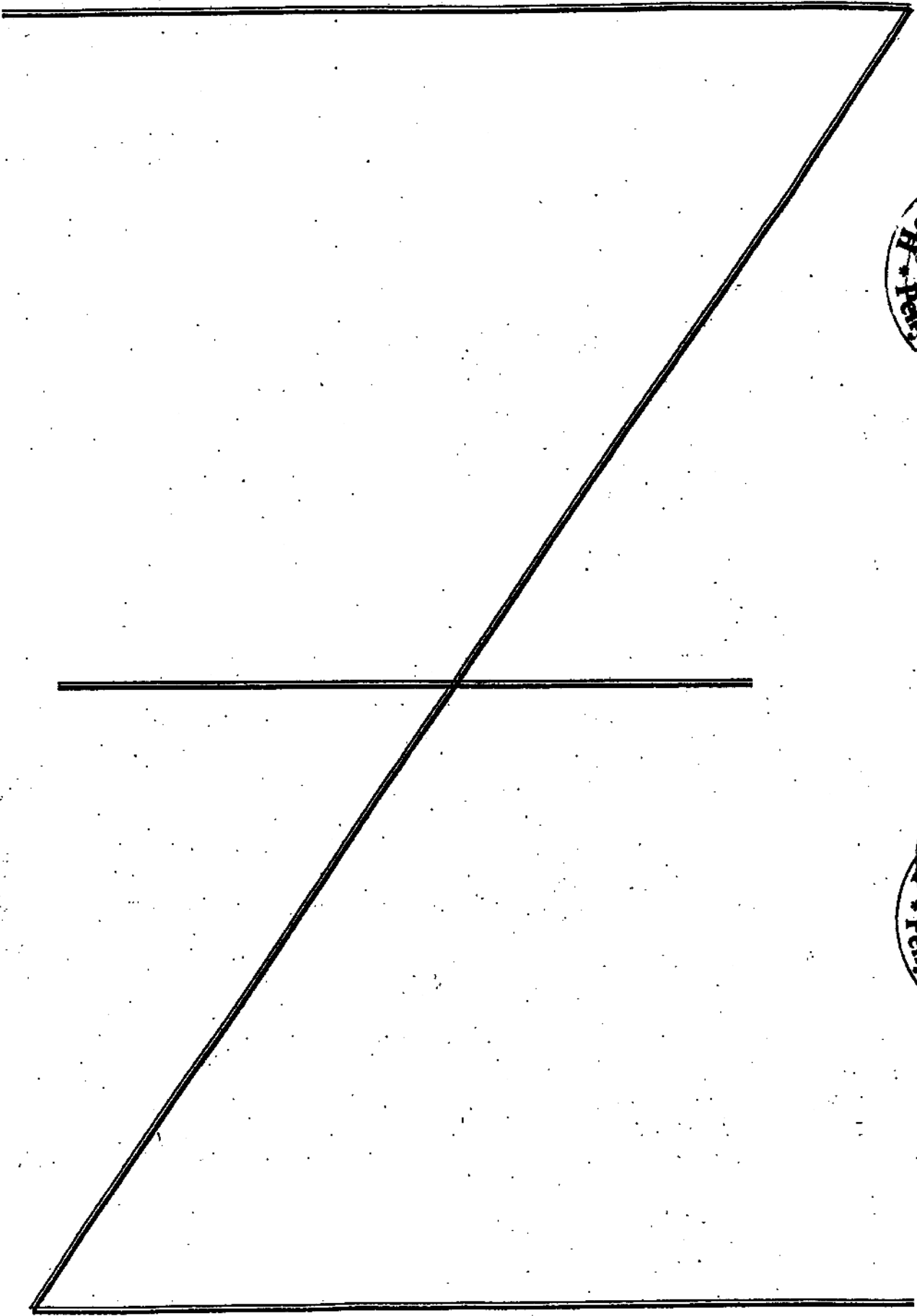
С цел постигане на по-голяма ефективност, оптимизация на разходите и качество на обслужването от 2009 година започна реструктуриране на продажбените структури, като в момента компанията разполага с 5 Генерални агенции (София, Варна, Пловдив, Бургас, и В.Търново), 12 Агенции (Балша, Младост, Враца, Благоевград, Русе, Плевен, Добрич ,Шумен, Сливен, Стара Загора, Смолян, Хасково), 9 офиса работещи на франчайз (Овча купел, Перник, Петрич, Горна Оряховица, Свищов, Тетевен, Разград, Търговище, Девин) и 7 изнесени работни места. За ЗК „Български имоти“ работят 150 квалифицирани служители от които 35 работят в Централно Управление. Агентската мрежа на дружеството наброява над 1000 агента и има сключени посреднически договори с 275 брокера.

ЗК „Български имоти“ АД е 100% собственик на дъщерно предприятие „Български имоти Асистънс“ ЕООД.

2.2. ОСНОВНА СФЕРА НА ДЕЙНОСТ

Основният предмет на дейност на ЗК „Български имоти“ АД е застраховане, осъществявано на територията на страната. Предметът на дейност включва следните видове застраховане: Застраховка на сухопътни превозни средства, без релсови превозни средства; застраховка на товари по време на превоз; застраховка „пожар“ и „природни бедствия“; застраховка „щети на имущество“; застраховка „гражданска отговорност“, свързана с притежаването и използването на МПС; застраховка „обща гражданска отговорност“; застраховка „злополука“.

Застрахователната дейност има лицензионен режим и се регулира от Комисията за финансов надзор. ЗК „Български имоти“ АД е лицензирана застрахователна компания и



ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
към Договор за вливане между ЗАД „БУЛСТРАД ВИЕНА
ИНШУРЪНС ГРУП” и ЗК „Български имоти” АД от 30.09.2011 г.

притежава разрешение за извършване на застрахователна дейност № 34 от 10.08.1998 г. на Националния съвет по застраховане. Дейността на Дружеството не зависи от други лицензи, патенти, индустриални, търговски или финансови договори или от нови производствени процеси.

ЗК „Български имоти” АД предлага застрахователни продукти, включени в утвърден от Комисията за финансов надзор списък.

ЗК „Български имоти” АД разполага със собствена структура за продажби, състояща се от 5 генерални агенции, 12 агенции, 9 офиса и 7 изнесени работни места. Партньорската посредническа мрежа се състои от собствени застрахователни агенти и брокерски компании, и представлява значим канал за дистрибуция на застрахователните продукти на дружеството.

Премиен приход по линии бизнес за 2010 г.



Продукти от групата на автомобилните застраховки са „Каско” (Сухопътни превозни средства без релсови превозни средства) и „Гражданска отговорност, свързана с притежаването и използването на МПС”. Автомобилните застраховки съставляват близо 95 % от общия премиен приход на компанията, реализиран през 2010 г. Спрямо 2009 г. застраховка „Каско” бележи ръст с около 6%. По застраховка „Гражданска отговорност” се наблюдава значителен намаление на премиения приход спрямо 2009 г. с над 17%, като основна причина за това е целенасочената политика на компанията по селектиране на риска по застраховката и ограничаване дела на високо рисковите сегменти. Според официалните данни на КФН за 2010 г. дялът на автомобилното застраховане на застрахователния пазар възлиза на 71.2 %, което показва концентрация на портфейла на Дружеството в автомобилното застраховане, значително над пазарните нива. Размерът на brutните начислени премии по автомобилно застраховане към разглеждания период отрежда девето пазарно място на ЗК „Български имоти” АД.

Значително по-нисък дял в структурата на портфейла на Дружеството са имуществените застраховки. Групата на имущественото застраховане включва застраховките на домашно имущество, индустриални обекти, хотели, ресторанти, магазини. През 2010 г. Дружеството бележи спад в премиения приход по имуществено застраховане с 18.5 %. Основно тук се

наблюдава ефекта от редуцираната кредитна дейност на банките и преразглеждането на застрахователните разходи на голяма част от клиентите. Делът на имуществените застраховки в портфейла на ЗК „Български имоти“ АД за 2010 г. е 3.2 %.

Приблизително същия спад се наблюдава и в застраховките „Злополука“ и „Помощ при пътуване“, при които спадът спрямо 2009 г. е 19%, като делът на тези застраховки в портфейла на дружеството е 1.9%. Групата на други застрахователни продукти обхваща застраховките по товари по време на превоз и обща гражданска отговорност, с дял в портфейла 0.3%.

2.3. СИЛНИ И СЛАБИ СТРАНИ НА ЗК „БЪЛГАРСКИ ИМОТИ“ АД

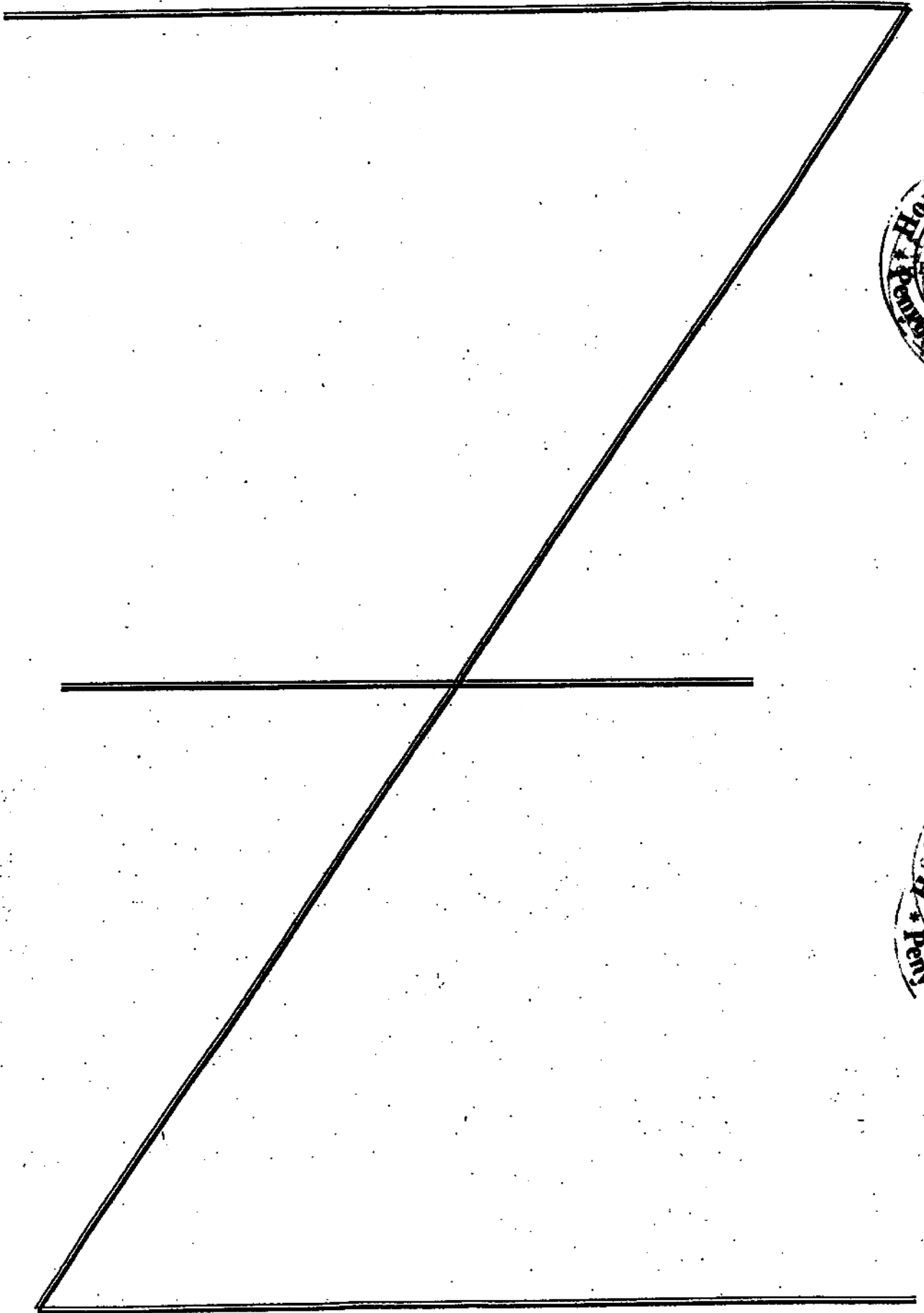
Силните и слаби страни на дружеството в сравнение с конкурентните компании на пазара могат да се обобщат по следния начин:

- Силни страни:
 - Компания с традиции и силно позициониране на пазара по автомобилно застраховане;
 - Установена на пазара търговска марка.
- Слаби страни
 - Изключително конкурентен пазар по автомобилно застраховане, налагащ в определени сегменти по-ниски нива на застрахователни премии от минимално необходимите за покритие на застрахователния риск;
 - Силно концентриран (недиверсифициран) застрахователен портфейл;
 - Сравнително високи пазарни нива на аквизиционните разходи.
- Възможности
 - Все още ниски нива на застрахователно проникване (дял на приходите от застрахователни премии от brutния вътрешен продукт) в България, сравнено с другите страни членки на ЕС. Налице е висок потенциал за развитие на застрахователния сектор;
 - Като част от международна застрахователна група, възможности за въвеждане на нови бизнес практики и оптимизиране на сега съществуващите.
- Заплахи (рискове)
 - Прекалена или неефективна регулация от страна на регулативните органи на застрахователния пазар;
 - Нелоялна конкуренция на пазара, водеща до намаляване на цените на предлаганите застрахователни продукти под тяхната себестойност;
 - Нарастване на размера на изплащаните обезщетения по застраховка „Гражданска отговорност“ на автомобилстите с по-бързи темпове от нарастването на застрахователните премии.

2.4. ОТНОСИМИ ИКОНОМИЧЕСКИ ТЕНДЕНЦИИ И УСЛОВИЯ В РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ И СВЕТА

ЗК „Български имоти“ АД е лицензирано застрахователно дружество в областта на общото застраховане с основна дейност позиционирана на територията на Р.България.

Застраховането е бизнес, чието развитие зависи в огромна степен от общото състояние на националната икономика и в частност, от развитието на финансовата ѝ сфера. През последните две години застрахователният сектор оперира в неблагоприятна икономическа среда, следствие



ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
към Договор за вливане между ЗАД „БУЛСТРАД ВИЕНА
ИНШУРЪНС ГРУП“ и ЗК „Български имоти“ АД от 30.09.2011 г.

от ефектите на глобалната криза върху стопанството на България. Пониженото търсене на автомобили и недвижими имоти, ограниченото банково кредитиране, спадът в разполагаемите доходи на домакинствата, ограничиха търсенето на застрахователни услуги, което понижи приходите на дружествата от сектора и изостри конкуренцията между тях. Наблюдава се спад на brutния премиен приход по директно застраховане, както през 2009 г., така и през 2010 г. През разглеждания период се запазва високата пазарна концентрация, както и водещата роля на автомобилните застраховки на пазара.

По показатели като застрахователно проникване и застрахователна плътност България остава на едно от последните места в Европа. По-долу са коментирани стойностите на тези два показателя за периода до 2005 - 2010 г.

Таблица № 2: Застрахователният сектор в българската икономика (2005 – 2010 г.)

Показатели	2010	2009	2008	2007	2006	2005
БВП в текущи цени (млн.лв)	70 474.3	68 321.61	69 295.03	60 184.63	51 783.09	45 483.75
БПП от застраховане (млн.лв)	1 623.19	1 681.49	1 804.64	1 505.07	1 246.95	1 069.20
Застрахователно проникване (%)	2.30%	2.46%	2.60%	2.50%	2.41%	2.35%
Население в края на годината (души)	7 504 868	7 563 710	7 606 551	7 640 238	7 679 290	7 718 750
Застрахователна плътност (лв.)	216.28	222.31	237.25	196.99	162.38	138.52

Източник: НСИ (www.nsi.bg), КФН (www.fsc.bg)

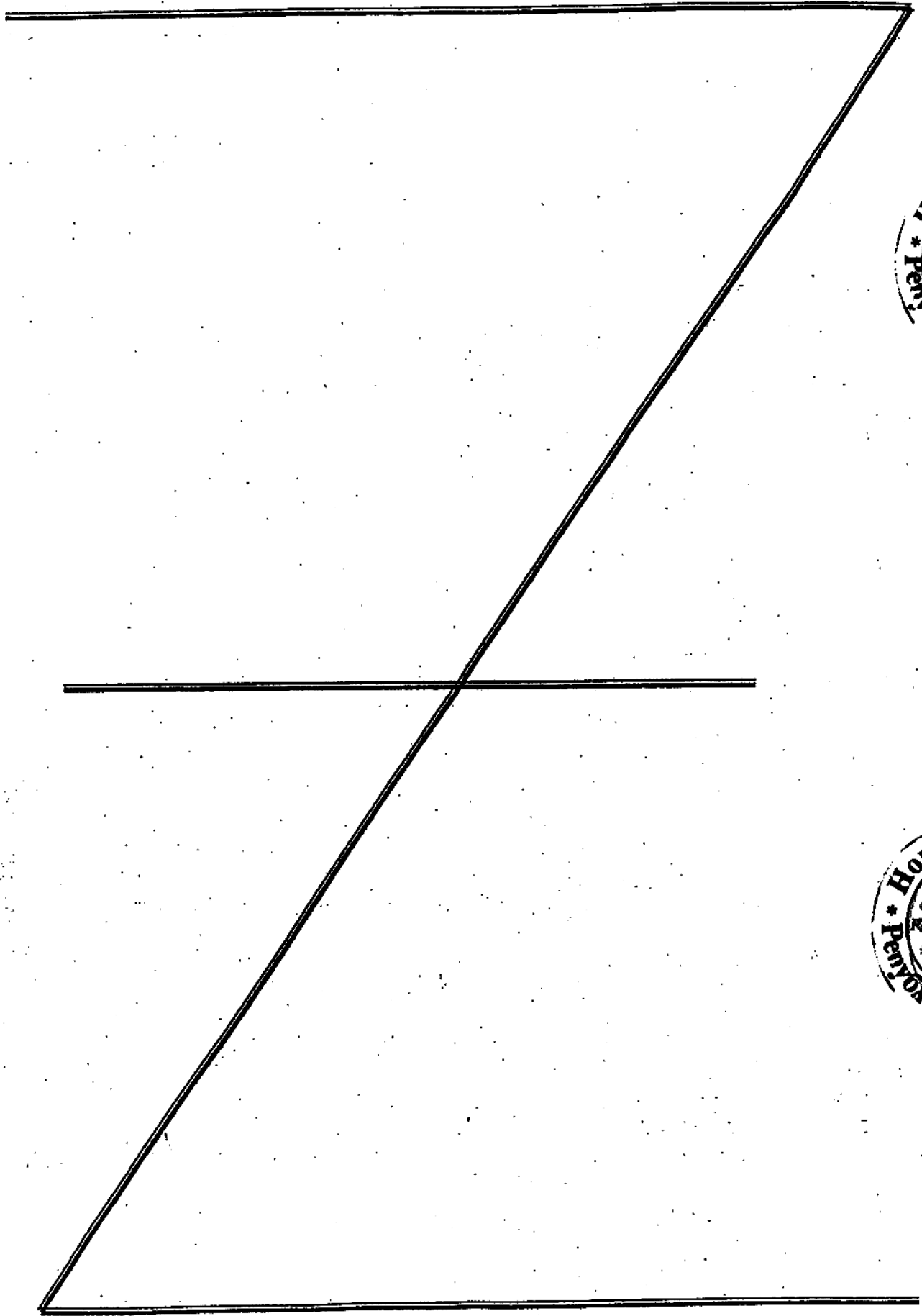
Застрахователно проникване

Застрахователното проникване представлява отношението на brutния премиен приход (БПП) на застрахователните компании към brutния вътрешен продукт (БВП) на страната. Коефициентът показва каква част от БВП се формира от застраховане. В резултат на по-бързия растеж на застрахователния пазар спрямо икономиката като цяло, в годините до 2008 г. застрахователното проникване в България нараства и за 2008 г. достига 2.60 %. В сравнение с 2005 г., когато застрахователното проникване е било 2.35 %, до 2008 г. е отбелязан ръст от 0,25 %. Влошаването на макроикономическата обстановка след 2008 г. се отразява в посока надолу и за този показател, като постигнатата стойност от 2.30 % през 2010 г. е под тази за 2005 г. (2.35 %).

По този показател България все още чувствително изостава от високо развитите индустриални икономики. Това се дължи от една страна на сравнително ниската застрахователна и инвестиционна култура на населението в страната, а от друга – на влошените икономически условия. Тези фактори определят поведението на потребителите, които се насочват основно към задължителните застраховки и тези, които те неотменно считат за най-важни, а именно автомобилните застраховки.

Застрахователна плътност

Застрахователната плътност показва средния размер на разходите за застраховане на човек от населението. За 2008 г. на всеки българин се падат 237.25 лв. разходи за застраховки, което представлява увеличение със 71.3 % в сравнение с 2005 г., когато всеки българин се падат



ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
към Договор за вливане между ЗАД „БУЛСТРАД ВИЕНА
ИНШУРЪНС ГРУП“ и ЗК „Български имоти“ АД от 30.09.2011 г.

138.52 лв. Независимо че за 2008 г. премийният приход на застрахователите в България надхвърля 1 804 млн. лв. (ръст от 19.9 % спрямо предходната година), застрахователната плътност остава една от най-ниските за страните в преход и значително по-ниска в сравнение със страните-членки на Европейския съюз. През 2009 г. и 2010 г. и този показател намалява, като стойността му е съответно 222.31 лв. и 216.28 лв. Трябва да се има предвид, че в развитите икономики голяма част от застрахователните премии се формират от различните видове животозастрахователни продукти, докато в България е обратното.

Разпределение на застрахователния пазар в България

Характерно за българския застрахователен пазар е това, че се доминира от малко на брой големи застрахователни компании. През последните 4 (четири) години около 60 % от премийния приход в общото застраховане се генерира от първите пет застрахователни дружества. Същевременно се забелязва висок интензитет на конкуренция и честа промяна в позициите на пазарните участници, особено на позиционираните след първите две челни места, които се заемат през разглеждания период от ЗАД „БУЛСТРАД ВИЕНА ИНШУРЪНС ГРУП“ (лидер за 2008 г., 2009 г. и 2010 г.) и „ДЗИ – Общо застраховане“ ЕАД (лидер за 2007 г.).

Премийен приход и застрахователни плащания на пазара
по общо застраховане за периода 2007 – 2010 г.



В таблиците по-долу е представена информация за пазарния дял на застрахователните дружества по отношение на общия премийен приход от общо застраховане за 2007 – 2010 г.