

**ДО
ОБЩОТО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ НА
ЗАД „БУЛСТРАД ВИЕНА ИНШУРЪНС ГРУП“**

**ДОКЛАД
НА УПРАВИТЕЛНИЯ СЪВЕТ НА
ЗАД „БУЛСТРАД ВИЕНА ИНШУРЪНС ГРУП“
ПО ЧЛ. 114а, АЛ. 1 ОТ ЗАКОНА ЗА ПУБЛИЧНО
ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА**

УВАЖАЕМИ АКЦИОНЕРИ,

Настоящият доклад е изготвен от Управителния съвет на ЗАД „БУЛСТРАД ВИЕНА ИНШУРЪНС ГРУП“ („Дружеството“) в съответствие с чл. 114а, ал. 1 от Закона за публично предлагане на ценни книжа („ЗППЦК“) и чл. 46 от Наредба № 2 за проспектите при публично предлагане на ценни книжа и разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа.

Целта на доклада е да Ви запознае със съществените условия и целесъобразността на сделката, предложена за одобрение от Управителния съвет на ЗАД „БУЛСТРАД ВИЕНА ИНШУРЪНС ГРУП“ - Дружеството да продаде притежавания пакет от 5 дружествени дяла от капитала на „Български имоти асистънс“ ЕООД, с ЕИК 131067044, представляващи 100% от капитала му, на „Ви Ай Джи Пропъртис България“ АД, с ЕИК 831723644.

1. Описание на предложената сделка, страни по сделката, предмет, срок, стойност, в чия полза се извършва сделката и други съществени елементи

1.1. Описание на предложената сделка - предложението на Управителния съвет е Дружеството да продаде притежавания пакет от 5 дружествени дяла от капитала на „Български имоти асистънс“ ЕООД, с ЕИК 131067044, представляващи 100% от капитала му, на „Ви Ай Джи Пропъртис България“ АД, с ЕИК 831723644.

1.2. Страни по сделката – Страни по договора за покупко – продажба на дружествени дялове са:

ПРОДАВАЧЪТ: ЗАД „БУЛСТРАД ВИЕНА ИНШУРЪНС ГРУП“, със седалище и адрес на управление: в гр. София, пл. „Позитано“ № 5, вписано в Търговския регистър под ЕИК:

000694286, представлявано от Румен Янчев и Кристоф Рат, в качеството им на Изпълнителни директори.

До 13.11.2012 г. едноличен собственик на капитала на Български имоти асистънс" ЕООД е ЗК „БЪЛГАРСКИ ИМОТИ“ АД, която се преобразува чрез вливане в ЗАД „БУЛСТРАД ВИЕНА ИНШУРЪНС ГРУП“. Считано от датата на вписване на преобразуването в Търговския регистър - 13.11.2012 г., всички имуществени права и задължения преминават върху ЗАД „БУЛСТРАД ВИЕНА ИНШУРЪНС ГРУП“, което става техен правопреемник при условията на универсално правопреемство.

КУПУВАЧЪТ: „Ви Ай Джи Пропъртис България“ АД, със седалище и адрес на управление в гр. София 1408, район „Триадица“, ж.к. „Иван Вазов“, ул. „Балша“, бл. 8, вписано в Търговския регистър под ЕИК 831723644, представлявано от Румен Янчев и Светла Несторова – Асенова, в качеството им на Изпълнителни директори.

1.3. Предмет на сделката – След овластяването на управляващите и представляващите ЗАД „БУЛСТРАД ВИЕНА ИНШУРЪНС ГРУП“ да сключат договор за продажба на пакета от 5 дружествени дяла от капитала на „Български имоти асистънс“ ЕООД, представляващи 100% от капитала му, ще бъде сключен договор, по силата на който ЗАД „БУЛСТРАД ВИЕНА ИНШУРЪНС ГРУП“ ще се задължи да продаде на „Ви Ай Джи Пропъртис България“ АД, а „Ви Ай Джи Пропъртис България“ АД ще се задължи да купи дружествените дялове на „Български имоти асистънс“ ЕООД, по изготвена от независим оценител и приетата пазарна цена в размер на 646 000 лв. за един дружествен дял.

1.4. Срок за сключване и изпълнение на договора за прехвърляне на дружествени дялове – срокът в който ще се сключи договорът е до 10.05.2013 г., условията по него ще се изпълнят в срок до 10.05.2013 г.

1.5. Стойност на сделката - Стойността на предложената сделка е в размер на общо 3 230 000 лева или 646 000 лева за всеки един от 5 – те дружествени дяла на „Български имоти асистънс“ ЕООД.

1.6. В чия полза се извършва сделката - Сделката ще бъде извършена в полза и на двете страни по нея.

II. Заинтересовани лица и естеството на интереса им към сделката

2. Заинтересовани лица – Съгласно чл. 114, ал. 6 от ЗППЦК заинтересовани лица са членовете на управителните и контролните органи на публичното дружество, лицата - представители на юридически лица, членове на такива органи, неговият прокурист, лица, които пряко и/или непряко притежават най-малко **25 на сто от гласовете в общото събрание на дружеството или го контролират**, а при сделки на дъщерно дружество - членовете на управителните и контролните му органи, лицата - представители на юридически лица, членове на такива органи, неговият прокурист, лица, които пряко и/или непряко притежават най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание на дружеството, различни от публичното дружество, както и свързаните с тях лица, когато те:

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

2.1. **„ВИЕНА ИНШУРЪНС ГРУП” АГ Винер Ферзихерунг Групе**, акционерно дружество, учредено и съществуващо съгласно законите на Република Австрия, със седалище в Република Австрия, адрес на управление „Шотенринг” 30, Виена 1010, вписано във фирмения регистър на Търговския Съд във Виена под № FN 75687 f, притежава **403 672 бр. поименни безналични акции с право на глас от капитала на ЗАД “БУЛСТРАД ВИЕНА ИНШУРЪНС ГРУП” /ПРОДАВАЧ** по сделката/, представляващи **12.82 %** от капитала на Дружеството.

2.2. **„ВИЕНА ИНШУРЪНС ГРУП” АГ Винер Ферзихерунг Групе**, акционерно дружество, учредено и съществуващо съгласно законите на Република Австрия, със седалище в Република Австрия, адрес на управление „Шотенринг” 30, Виена 1010, вписано във фирмения регистър на Търговския Съд във Виена под № FN 75687 f, притежава **48 804 856 поименни акции с право на глас от капитала на „Ти Би Ай България” ЕАД**, със седалище и адрес на управление в гр. София, пл. „Позитано” № 5, вписано в Търговския регистър под ЕИК: 131205082, представляващи **100 %** от капитала на това дружество. От друга страна **„Ти Би Ай България” ЕАД** притежава **2 680 906 бр. поименни безналични акции с право на глас от капитала на ЗАД “БУЛСТРАД ВИЕНА ИНШУРЪНС ГРУП” /ПРОДАВАЧ** по сделката/, представляващи **85.18 %** от капитала на Дружеството.

Общо пряко и непряко „ВИЕНА ИНШУРЪНС ГРУП“ АГ Винер Ферзихерунг Групе и „Ти Би Ай България“ ЕАД притежават 98.00 % от капитала на ЗАД „БУЛСТРАД ВИЕНА ИНШУРЪНС ГРУП“ /ПРОДАВАЧ по сделката/.

2.3. „ВИЕНА ИНШУРЪНС ГРУП“ АГ Винер Ферзихерунг Групе, акционерно дружество, учредено и съществуващо съгласно законите на Република Австрия, със седалище в Република Австрия, адрес на управление „Шотенринг“ 30, Виена 1010, вписано във фирмения регистър на Търговския Съд във Виена под № FN 75687 f, притежава **6 997 642 поименни безналични акции с право на глас от капитала на „Ви Ай Джи Пропъртис България“ АД /КУПУВАЧ по сделката/, представляващи 99.97% от всички акции с право на глас в дружеството.**

2.4. Предвид изложеното, „ВИЕНА ИНШУРЪНС ГРУП“ АГ Винер Ферзихерунг Групе и „Ти Би Ай България“ ЕАД, се явява заинтересовани лица по смисъла на чл. 114, ал. 6 от ЗППЦК, тъй като са лица, пряко и непряко притежаващи повече от 25 % от гласовете в общото събрание на дружествата ЗАД „БУЛСТРАД ВИЕНА ИНШУРЪНС ГРУП“ и „Ви Ай Джи Пропъртис България“ АД. Формално и тези дружества се явяват страни по планираната сделка, която освен в полза на самите преки участници по договора за покупко – продажба на дружествени дялове, като продавач и купувач, ще се извърши и в полза на „ВИЕНА ИНШУРЪНС ГРУП“ АГ Винер Ферзихерунг Групе и „Ти Би Ай България“ ЕАД.

Както Ви е известно, съгласно чл. 114а, ал. 4 от ЗППЦК при вземане на решение по чл. 114, ал. 1 заинтересуваните лица не могат да упражняват правото си на глас. Заинтересуваните членове на управителния орган не участват във вземането на решения по чл. 114, ал. 2 и ал. 2.

„ВИЕНА ИНШУРЪНС ГРУП“ АГ Винер Ферзихерунг Групе и „Ти Би Ай България“ ЕАД се явяват свързани лица по смисъла на § 1, т. 13 от Допълнителните разпоредби на ЗППЦ.

III. Пазарна оценка на сделката.

3. Както Ви е известно, ЗППЦК изисква сделките, в които участват заинтересовани лица, да се извършват само по пазарна цена.

За целите на определяне на пазарната стойност на акциите, предмет на сделката по т. 1.3 по-горе по смисъла на чл. 114а, ал. 5 от ЗППЦК, е изготвена оценка от независими оценители. В съответствие с представената оценка, пазарната стойност на пакета от 5 дружествени дяла от капитала на „Български имоти асистънс“

ЕООД, представляващи 100% от капитала му, е в размер на 646 000 лв. за един дружествен дял или общо 3 230 000 лева.

IV. Икономическа изгода за ЗАД "БУЛСТРАД ВИЕНА ИНШУРЪНС ГРУП".

Планираната сделка е част от процес на групово реструктуриране, чиято крайна цел е прозрачно сегментиране и диференциране на резултатите по дейности. В конкретния случай ЗАД "БУЛСТРАД ВИЕНА ИНШУРЪНС ГРУП" ще консумира положителната разлика между цената на придобиване на дружествените дялове, предмет на предложената продажба и тяхната настояща продажна цена, определена съгласно оценката на независимите оценители. В допълнение на изложеното планираната сделка подсилва капиталовата и балансовата позиция на продаващата дяловете компания. От друга страна освобождаването на финансов и административен ресурс подкрепя развиването на основната дейност на публичното застрахователно акционерно дружество "БУЛСТРАД ВИЕНА ИНШУРЪНС ГРУП".

V. Стойностите, които са използвани във връзка с преценката за преминаването на съответния праг по чл. 114, ал. 3 от ЗЗПЦ във връзка със сделката

5. По повод на праговете, определени в ЗППЦК кумулативно за предходните три години сделки със свързани лица са:

- Покупка на пакет от акции с право на глас от ЗОД „Булстрад Здраве“ АД в размер на 2 478 000 лева, като сделката е извършена през 2010 година;
- Обща стойност на заеми, отпуснати за периода 2009 г. -2012 г. на "ВИЕНА ИНШУРЪНС ГРУП КОНТАКТ ЦЕНТЪР БЪЛГАРИЯ" АД в размер на 381 000 лева /главници по договорите/;
- Предоставяне под наем на помещения на „Ви Ай Джи Сървисиз България“ ЕООД за периода 2009 г. -2012 г. в размер на 119 000 лева годишно или общо до края на 2012 г. около 373 000 лева.

Общата стойност до момента по повод на придобиване на акции, наемни отношения и заеми между свързани лица за последните три календарни години е приблизително в размер на 3 232 000 лева.

Във връзка с изложеното чрез извършване на планираната сделка от ЗАД "БУЛСТРАД ВИЕНА ИНШУРЪНС ГРУП" АД, Дружеството би придобило дълготрайни активи на обща стойност, надвишаваща размерите по чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“, т.е. в размер над 2% от по-ниската стойност на активите съгласно последния одитиран или последния изготвен счетоводен баланс на Дружеството.

Управителният съвет предлага на Общото събрание на акционерите на ЗАД "БУЛСТРАД ВИЕНА ИНШУРЪНС ГРУП", което ще се проведе на 29.04.2013 г., да гласува:

- по т.12 от дневния ред, както следва: "Общото събрание приема решение да овласти управляващите и представляващите ЗАД "БУЛСТРАД ВИЕНА ИНШУРЪНС ГРУП" да сключат договор за продажба на 5 дружествени дяла от капитала на „Български имоти асистънс“ ЕООД, представляващи 100 % от капитала на дружеството, по приетата пазарна цена в размер на 646 000 лв. за един дружествен дял, определена от независим лицензиран оценител, като дружествените дялове бъдат продадени на „Ви Ай Джи Пропъртис България“ АД, вписано в Търговски регистър с ЕИК 831723644."


.....
Румен Янчев

Председател на Управителния съвет и
Изпълнителен директор


.....
Кристоф Рат

Член на Управителния съвет и
Изпълнителен директор


.....
Иво Груев

Член на Управителния съвет


.....
Иван Иванов

Член на Управителния съвет


.....
Румяна Миланова

Член на Управителния съвет


БУЛСТРАД
ВИЕНА ИНШУРЪНС ГРУП

София,

21.03.2013 г.