

**МОТИВИРАН ДОКЛАД
ОТ СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА “БЪЛГАРСКА ФОНДОВА БОРСА –
СОФИЯ” АД” АД, ГР. СОФИЯ**

**ОТНОСНО: УСЛОВИЯ И ЦЕЛЕСЪОБРАЗНОСТ НА СДЕЛКА ПО ЧЛ 114,
АЛ. 1, ОТ ЗАКОНА ЗА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА
(ЗППЦК), ПРЕДЛОЖЕНА ЗА ОДОБРЕНИЕ НА ЗАСЕДАНИЕ НА ОБЩОТО
СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ, НАСРОЧЕНО ЗА 21.06.2016 г.**

Настоящият доклад е изготвен и приет от Съвета на директорите на “Българска фондова борса - София” АД, гр. София на заседание, проведено на 10.05.2016 г. при спазване разпоредбите на чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК и 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 (Наредба № 2).

Съгласно чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК, настоящият доклад на Съвета на директорите на дружеството е част от материалите по дневния ред на Общото събрание на акционерите, насрочено за 21.06.2016 г.

Съгласно разпоредбата на чл. 46 от Наредба №2, Докладът на управителния орган пред Общото събрание на акционерите на публичното дружество по чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК включва най-малко следната информация:

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 от ЗППЦК, причините, поради които те са заинтересувани лица, и естеството на интереса им към сделката;

3. относно сделки със заинтересувани лица - пазарната оценка на сделката по чл.114а, ал.5 от ЗППЦК;

4. описание на икономическата изгода на публичното дружество от предложената сделка.

Ако оповестяването на определени данни за сделката би могло да доведе до съществени вреди за публичното дружество, тези данни не се включват в доклада на управителния орган.

Целта на настоящия доклад е да запознае акционерите на “Българска фондова борса - София” АД, гр. София със съществените условия и целесъобразността на сделката по чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК, предложена за одобрение на Общото събрание на акционерите, насрочено за 21.06.2016 г., с оглед вземане на информирано решение от акционерите по съответните точки от дневния ред за овластяване Съвета на директорите, съответно Изпълнителните членове на “Българска фондова борса - София” АД, гр. София да извършат тази сделка.

Описание на сделката:

1.Предмет на сделката

Предлага се Общото събрание на „Българска фондова борса – София” АД да овласти Съвета на директорите, съответно Изпълнителните членове да сключат договор за покупко - продажба на недвижим имот, с който да прехвърлят правото на собственост върху следните недвижими имоти, находящи се в гр. София, в административната сграда блок №6, УПИ IV-9 /четвърти за имот с планоснимачен номер девет/ от квартал 258 /двеста петдесет и осем/ по плана на гр. София, местността „Центъра” целия с площ 397 /триста деветдесет и седем/кв.м., при съседни по графични данни: от двете страни улици, УПИ III-8, УПИ-10, УПИ II-общ-4, а именно:

ОФИС №10/десет/ на 4 –ти /четвърти/ етаж , на кота +11.86, със застроена площ 66.73 /шестдесет и ,шест цяло и седемдесет и три стотни/кв.м, състоящ се от офис помещения и сервизни помещения, при съседни: офис 11, коридор, двор, калкан и улица, отгоре офис №13, отдолу офис № 7, заедно с припадащите се на този офис идеални части на сградата и правото на строеж, равняващи се на 3.72%/три цяло и седемдесет и две стотни върху сто/ или 14.64/четирнадесет цяло и шестдесет и четири стотни/ кв.м.

ОФИС №11/единадесет/ на 4 –ти /четвърти/ етаж , на кота +11.86, със застроена площ 117.05 /сто и седемнадесет цяло и пет стотни /кв.м, състоящ се от офис помещения и сервизни помещения, при съседни: офис 12, от двете страни улица и офис №10, отгоре –офис №14, отдолу офис № 8, заедно с припадащите се на този офис идеални части на сградата и правото на строеж, равняващи се на 6.53%/шест цяло и петдесет и три стотни върху сто/ или 25.68/двадесет и пет цяло и шестдесет и осем стотни/ кв.м.

ОФИС №12/дванадесет/ на 4 –ти /четвърти/ етаж , на кота +11.86, със застроена площ 93.05 /деветдесет и три цяло и пет стотни /кв.м, състоящ се от офис помещения и сервизни помещения, при съседни: офис 11, улица, калкан, двор и стълбище, отгоре –офис №15, отдолу офис № 9, заедно с припадащите се на този офис идеални части на сградата и правото на строеж, равняващи се на 5.19%/пет цяло и деветнадесет стотни върху сто/ или 20.42/двадесет цяло и четиридесет и две стотни/ кв.м.

ПАРКОМЯСТО № 9 /девет/ на втори сутеренен етаж със застроена площ 15.62/ петнадесет цяло и шестдесет и две стотни/кв.м. при съседни: стълбище, подземна улица, паркомясто №10/десет/, подземна улица, заедно с 6.97% /шест цяло и деветдесет и седем стотни на сто/ или 24.13/двадесет и четири цяло и тринадесет стотни/кв.м. идеални частиот общите части на подземните гаражи и толкова идеални части от правото на строеж.

ПАРКОМЯСТО № 10 /десет/ на втори сутеренен етаж със застроена площ 15.62/ петнадесет цяло и шестдесет и две стотни/кв.м. при съседни: паркомясто № 9 /девет/, подземна улица, сутеренна стена – блок 4,

подземна улица, заедно с 6.97% /шест цяло и деветдесет и седем стотни на сто/ или 24.13/двадесет и четири цяло и тринадесет стотни/кв.м. идеални части от общите части на подземните гаражи и толкова идеални части от правото на строеж.

ПАРКОМЯСТО № 14 /четиринадест/ на втори сутеренен етаж със застроена площ 15.62/ петнадесет цяло и шестдесет и две стотни/кв.м. при съседни:сутеренна стена блок-6, подземна улица, паркомясто №13/тринадесет/, сутеренна стена,подземна улица, заедно с 6.97% /шест цяло и деветдесет и седем стотни на сто/ или 24.13/двадесет и четири цяло и тринадесет стотни/кв.м. идеални части от общите части на подземните гаражи и толкова идеални части от правото на строеж.

2. Страни по сделката

Продавач: „Българска фондова борса – София” АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Три уши” № 6. Дружеството е вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК: 030412611.

Купувач: „Централен депозитар” АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Три уши” № 6. Дружеството е вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК: 121142712.

3. Стойност. Условия и срок за сключване

За целите на предлаганата сделка и във връзка с изискванията на ЗППЦК, Съветът на директорите предприе действия за определяне на пазарна цена на недвижимия имот чрез възлагане на експертна оценка от независим оценител. Съгласно изготвената оценка пазарната цена на недвижимия имот е 609 500 (шестстотин и девет хиляди и петстотин) лева.

На база извършената пазарна оценка, Съветът на директорите на дружеството предлага сделката да се извърши в следния ценови интервал:

- минимална цена в размер от 800 000 (осемстотин хиляди) лева,.
- максимална цена в размер от 900 000 (деветстотин хиляди) лева

За извършването на сделката, представляваща 8,55 % от активите на „Българска фондова борса – София” АД, се изисква изрично овластяване от Общото събрание на лицата, които управляват и представляват дружеството, тъй като сделката попада в кръга на стойностите посочени в чл.114, ал.1 от ЗППЦК.

Купувач по сделката е „Централен депозитар” АД, който е заинтересувано лице, по смисъла на чл.114, ал.6 от ЗППЦК. Съгласно чл.114, ал.1, т.1, б. „б” от ЗППЦК, Дружеството прехвърля актив на стойност над 2 на сто от по-ниската стойност на активите, съгласно последния одитиран баланс, изготвен

към 31.12.2015 г., и последния изготвен счетоводен баланс. Стойността на активите съгласно годишния финансов отчет към 31.12.2015 г. е в размер на 10,528 хил. лева, а съгласно последния изготвен отчет към 31.03.2016 г. е 10,543 хил. лева. По ниската от двете стойности е тази съгласно годишния финансов отчет.

Общото събрание на акционерите на „Българска фондова борса – София” АД е органът, който следва да овласти Съвета на директорите на дружеството и Изпълнителните членове да сключат сделката и да извършат всички правни и фактически действия, необходими за нейното осъществяване при спазване на решението на Общото събрание на акционерите, Устава на дружеството и в съответствие с приложимите разпоредби на действащото законодателство. Сделката за продажба на недвижим имот следва да бъде сключена след датата на Общото събрание на акционерите, на което е взето решение от акционерите за овластяване Съвета на директорите по смисъла на чл.114, ал. 1 от ЗППЦК.

4. Лица, в чиято полза се сключва сделката. Икономическа изгода на публичното дружество от предложената сделка

Сделката е в полза на двете страни. Сделката се осъществява по пазарна цена, като е взета предвид оценка на имота, извършена от независим оценител, съгласно изискването на ЗППЦК.

„Българска Фондова Борса - София” АД е собственик на всички офиси, ползвани оперативно от Централен Депозитар АД, съгласно договор за наем. В исторически план към момента на придобиването на недвижимия имот, предмет на сделката, Централен Депозитар АД нямаше възможност да ангажира необходимия финансов ресурс, който да му позволи да придобие собствеността върху необходимите за дейността му офис помещения. Поради тази причина бе постигната договореност между тогавашните ръководства на двете институции, „Българска фондова борса – София” АД да придобие собствеността върху офисите, тъй като към този момент разполагаше с необходимите средства, получени от продажбата на апортирания от българската държава недвижим имот в капитала на Борсата на бул. „Христо Ботев” №61, и да ги отдаде под наем на „Централен депозитар” АД.

Отдаването под наем на офиси, обаче, е извън основния предмет на дейност на регулирания пазар и ангажира борсата в нетипични взаимоотношения. Същевременно, в резултат на своята дейност през последните 10 години, „Централен депозитар” АД вече разполага с необходимите средства за покупката, на използваните от него офиси.

За „Българска фондова борса – София” АД евентуалният финансов ресурс, който би постъпил от продажбата, ще бъде насочен към основния ѝ бизнес като оператор на регулиран пазар, както и за разширяване на дейността на дружеството.

Същевременно оперативното и инфраструктурно отделянето на „Централен Депозитар” АД, чрез придобиването на собствеността върху използваните офис помещенията, в които се осъществява дейността му, ще намали и оперативния риск за Борсата. Както е известно, всяко прекъсване на дейността на „Централен Депозитар” АД се отразява директно и на регулирания пазар, доколкото всички сделки се приключват чрез депозитарната институция.

Осигуряването на собствен недвижим имот за ефективно и независимо осъществяване на дейността на Централния депозитар, при условията на информационна и инфраструктурна независимост, е в съответствие и с предписанията на Комисията за финансов надзор, отправени при извършена проверка на дейността на двете институции.

5. Заинтересувани лица, 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, 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:

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 насрещна 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.

- **Министерството на финансите** е заинтересувано лице по смисъла на чл.114, ал.6, т.2 поради следните причини:

- а) Министерството на финансите притежава пряко 50.05 (петдесет цяло и пет десети) % от капитала на „Българска фондова борса – София” АД.)
- б) Министерството на финансите притежава пряко 43.70 (четиридесет и три цяло и седемдесет) % от капитала на „Централен депозитар” АД, а не пряко, чрез „Българска фондова борса –София АД, която е акционер в „Централен депозитар” АД с 6.61%, 50.31% от капитала. Налице е контрол по смисъла на т. 14, пар.1 от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК .

На основание чл.114, ал.4 от ЗППЦК, Министерството на финансите има качеството на заинтересувано лице и не може да упражни правото си на глас при вземане на решение от Общото събрание на дружеството, насрочено за 21.06.2016 г.

- **Васил Димитров Големански** е заинтересувано лице по смисъла на чл.114, ал.6, т.1 поради следните причини:

а) Васил Димитров Големански е член на Съвета на директорите на „Българска фондова борса –София” АД и е б) изпълнителен член и представител по закон на „Централен депозитар” АД, който е насрещната страна по сделката.

- **Васил Димитров Големански и Иван Ангелов Такев** са заинтересовани лица по смисъла на чл.114, ал.6, т.3 по следните причини: а) те са членове на Съвета на директорите на публичното дружество – „Българска фондова борса – София” АД и са б) членове на Съвета на директорите на насрещната страна по сделката – „Централен депозитар” АД.

Съветът на директорите уведомява всички заинтересувани лица по смисъла на чл. 114, ал. 6 от ЗППЦК, независимо дали са изрично упоменати в настоящия доклад, но изпълняват условията на горепосочената разпоредба, че същите не могат да участва в гласуването по т. 11 и 12 от дневния ред на свиканото за 21.06.2016 г. Общо събрание на акционерите.

6. Пазарна оценка на сделката

№	Имот	Разгърнатата застроена площ на имотите	Приходна стойност	Сравнителна стойност	Стойност на имота към момента на оценката
		кв.м.			лв.
<i>„Административно търговски център с подземни гаражи на две нива“ - сграда блок № 6, построена в УПИ IV-9, от кв.258, по плана на гр. София, м. „Център”, район „Триадица”</i>					
1	Офис №10	81,35	125 721 лв	141 502 лв	133 600 лв
2	Офис №11	143,33	221 655 лв	249 479 лв	235 600 лв
3	Офис №12	113,47	175 308 лв	197 314 лв	186 300 лв
<i>„Административно търговски център с подземни гаражи на две нива“ - сграда блок № 5, построена в УПИ III-8, от кв.250, по плана на гр. София, м. „Център”, район „Триадица”</i>					
1	Паркомясто №9	39,75	17 569 лв	18 450 лв	18 000 лв
2	Паркомясто №10	39,75	17 569 лв	18 450 лв	18 000 лв
3	Паркомясто №14	39,75	17 569 лв	18 450 лв	18 000 лв
Обща стойност			575 391 лв	643 645 лв	609 500 лв

Съветът на директорите предлага на акционерите да приемат решение за одобряване сключването на предложената сделка при горепосочените условия.

Настоящият доклад е одобрен от Съвета на директорите на „Българска фондова борса – София АД на 10.05.2016 год.