

МОТИВИРАН ДОКЛАД
ОТ УПРАВИТЕЛНИЯТ СЪВЕТ НА
“СТРОЙИНВЕСТХОЛДИНГ” АД, ГР. СОФИЯ

ОТНОСНО: УСЛОВИЯ И ЦЕЛЕСЪОБРАЗНОСТ НА СДЕЛКИ ПО ЧЛ 114, АЛ. 1, ОТ ЗАКОНА ЗА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА (ЗППЦК), ПРЕДЛОЖЕНИ ЗА ОДОБРЕНИЕ НА ЗАСЕДАНИЕ НА ОБЩОТО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ, НАСРОЧЕНО ЗА 20.11.2018 Г.

Настоящият доклад е изготвен и приет от Управителният съвет на “СТРОЙИНВЕСТХОЛДИНГ” АД, гр. София на заседание, проведено на 03.10.2018 г. при спазване на 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. Съгласно чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК настоящият доклад на Управителният съвет на дружеството е част от материалите по дневния ред на Общото събрание на акционерите насрочено за 20.11.2018г.

Независимо от това, че страна по предложените сделки или лице, в чиято полза се извършват предложените сделки не е заинтересовано лице по смисъла на чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК и независимо от това дали сделките надвишават праговете по чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК Управителният съвет на „СТРОЙИНВЕСТХОЛДИНГ“ АД предлага всички сделки от настоящия доклад за одобрение от Общото събрание на акционерите, доколкото с тях се засягат законните права и интереси на акционерите на „СТРОЙИНВЕСТХОЛДИНГ“ АД. С оглед обезпечаване на максимална прозрачност на всички процеси и действия по осъществяването на сделките Управителният съвет на „СТРОЙИНВЕСТХОЛДИНГ“ АД счита, че всеки акционер на публичната компания има право да изрази своето съгласие или несъгласие чрез упражняване на правото си на глас в ОСА. Освен това сделките се предлагат за одобрение на основание чл. 114, ал. 6 във връзка с чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК, доколкото в своята съвкупност прехвърлят праговете по чл. 114, ал. 1, б. а) от ЗППЦК. Стойността на прехвърляните активи надхвърля една трета от стойността на активите съгласно последните два изготвени счетоводни баланса на дружеството към 31.12.2017г. и 30.06.2018г.

С оглед гореизложеното и във връзка с изискванията на ЗППЦК Управителният съвет на дружеството предприе действия за определяне на пазарната цена на активите, които ще бъдат прехвърлени. За целта беше възложено изготвянето на експертна оценка за определяне на пазарната стойност на акциите на «Стройинвестхолдинг» АД в „Климатех” АД, „ГБС – Тонзос” АД, и „ГБС – Инфраструктурно строителство” АД. Пазарната оценка е изготвена от фирма „Файнанс Консулт“ ЕООД, ЕИК 201695368, като дейностите по оценката са осъществени от експерт на дружеството Пламен Иванов Данаилов, оценител на търговски предприятия и вземания, притежаващ сертификат № 500100669, издаден на 08.09.2011г. от Камарата на независимите оценители в България.

Съгласно разпоредбата на чл. 46 от Наредба № 2 от 17.09.2003г. на Комисия за финансов надзор, Докладът на Управителния орган пред Общото събрание на акционерите на публично 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 заинтересовани лица - имената, съответно наименованията на лицата, които са заинтересовани лица по чл.114, ал.6 от 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 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 “СТРОЙИНВЕСТХОЛДИНГ” АД, гр. София със съществените условия и целесъобразността на сделки по чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК, предложени за одобрение на извънредното Общо събрание на акционерите, насрочено за 20.11.2018г., с оглед вземане на информирано решение от Общото събрание на акционерите по дневния ред за овластяване на Управителния съвет да извърши тези сделки.

Предмет на настоящия доклад са следните сделки:

I. ПРОДАЖБА НА АКЦИИ ОТ КАПИТАЛА НА „КЛИМАТЕХ“ АД, С ЕИК 836143741, ПО ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

1. ПРЕДМЕТ НА СДЕЛКАТА

Продажба на 78 279 /седемдесет и осем хиляди двеста седемдесет и девет/ броя поименни акции с право на глас, клас „А“, с номинална стойност 2 /два/ лева всяка една, с обща номинална стойност 156 558 лева /сто петдесет и шест хиляди петстотин петдесет и осем лева/ от капитала на „Климатех“ АД, с ЕИК 836143741, които акции са с обща пазарна стойност в размер на 71 400 лева (седемдесет и една хиляди и четиристотин лева), съгласно изготвена независима пазарна оценка.

2. СТРАНИ ПО СДЕЛКАТА:

Продавач: „СТРОЙИНВЕСТХОЛДИНГ“ АД ЕИК: 121592481, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Дамяница“ 3-5, представлявано от Изпълнителния директор Георги Иванов Георгиев

Купувач: „ЗАМИНВЕСТ“ ЕООД, ЕИК: 202939590, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. „Цариградско шосе“ 11, вх. В, ет. 5, ап. 41, представлявано от Управителя Иван Андреев Андреев.

3 УЧАСТИЕ НА ЗАИНТЕРЕСОВАНИ ЛИЦА В ОПИСАНАТА ПО-ГОРЕ СДЕЛКА ПО СМИСЪЛА НА ЧЛ. 114, АЛ. 7 ОТ ЗППЦК.

По смисъла на разпоредбата на чл. 114, ал. 7 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:

1. са страна, неин представител или посредник по сделката или в тяхна полза се извършват сделките или действията, или

2. (доп. - ДВ, бр. 109 от 2013 г., в сила от 20.12.2013 г., бр. 62 от 2017 г.) 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, или

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.“

В сделката не участват заинтересовани лица.

4. УСЛОВИЯ И СРОК ЗА СКЛЮЧВАНЕ НА СДЕЛКАТА:

Сделката се осъществява по пазарна цена, въз основа на изготвена пазарна оценка на независим оценител по чл. 5 от Закона за независимите оценители.

Съгласно извършена оценка на пазарната стойност на притежаваните от „Стройинвестхолдинг“ АД акции от капитала на „Климатех“ АД, стойността на една обикновена поименна акция, клас „А“, е в размер на 0,91 лева, а общата пазарна стойност на всички притежавани от „Стройинвестхолдинг“ АД акции от капитала на „Климатех“ АД е 71 400 лева.

„Стройинвестхолдинг“ АД ще извърши продажба на притежаваните от него акции от капитала на „Климатех“ АД, а именно 78 279 /седемдесет и осем хиляди двеста седемдесет и девет/ броя поименни акции с право на глас, клас „А“, с номинална стойност 2 /два/ лева всяка една, по пазарна стойност от 0,91 лева за една акция или обща стойност на сделката 71 400 лева (седемдесет и една хиляди и четиристотин лева). Купувачът по сделката „Заминвест“ ЕООД ще заплати сумата от 71 400 лева на продавача в срок до края на календарната 2019 г.

Договорът за покупко – продажба следва да бъде сключен в срок до 3 месеца след датата на Общото събрание на акционерите на „Стройинвестхолдинг“ АД, на което е взето решение от акционерите за овластяване на Управителния съвет по смисъла на чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК.

Сделката ще породи действие и договорът за покупко-продажба на акции между страните ще влезе в сила само при условие, че общото събрание на акционерите на „Климатех“ АД вземе решение за приемането на „Заминвест“ ЕООД за акционер в

дружеството. В тази връзка „Стройинвестхолдинг“ АД следва да поеме ангажимент да уведоми Управителния съвет на „Климатех“ АД за предстоящата сделка и да поиска свикване на извънредно общо събрание, на което да бъде дадено съгласие от акционерите за продажбата от страна на „Стройинвестхолдинг“ АД, в качеството му на продавач, на 78 279 броя поименни акции с право на глас, клас „А“, с номинална стойност 2 /два/ лева всяка една от капитала на „Климатех“ АД, на „Заминвест“ ЕООД.

Общото събрание на акционерите на „Стройинвестхолдинг“ АД е органът, който следва да овласти Управителния съвет на дружеството да сключи сделката и да извърши 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.

5. ЛИЦА, В ЧИЯТО ПОЛЗА СЕ СКЛЮЧВА СДЕЛКАТА:

Сделката е в полза и на двете страни. Сделката се осъществява по пазарна цена, съгласно оценка извършена от независим оценител по чл. 5 от Закона за независимите оценители от 25.04.2018 г., която представлява неразделна част от настоящия мотивиран доклад.

6. ПРЕЦЕНКА НА УСЛОВИЯТА ПО ЧЛ. 114, АЛ. 1, Т.1 ОТ ЗППЦК

Условия по чл. 114, ал. 1, т.1, б. „А” от ЗППЦК

Съгласно разпоредбата на чл. 114, ал. 1, т.1, б) а от ЗППЦК, тези условия се преценяват, когато по силата и в изпълнението на сделката дружеството придобива, прехвърля, получава или предоставя за ползване или като обезпечение под каквато и да е форма дълготрайни активи на обща стойност една трета от по-ниската стойност на активите съгласно последните два изготвени счетоводни баланса на дружеството, поне един от които е одитиран, и които са разкрити публично по реда на чл. 100т от ЗППЦК. Съгласно разпоредбата на чл. 114, ал. 5 от ЗППЦК Стойността на прехвърляното имущество по ал. 1, т. 1 и 7 е по-високата между пазарната му цена и стойността му съгласно последния одитиран финансов отчет на дружеството, който е разкрит публично по реда на чл. 100т. от ЗППЦК.

Стойност на активите по одитирания баланс към 31.12.2017 г. в лева	Стойност на активите по баланса към 30.06.2018 г. в лева	Стойност на активите, предмет на сделката в лева, съгласно пазарна оценка	Стойност на активите, предмет на сделката в лева, съгласно одитирания баланс към 31.12.2017 г. в лева	Праг по чл. 114, ал. 1, т. 1, б”а” от ЗППЦК в лева спрямо баланса към 31.12.2017г.	Праг по чл. 114, ал. 1, т. 1, б”а” от ЗППЦК в лева спрямо баланса към 30.06.2018г.
807 000	734 000	71 400	111 796,05	269 000	244 667

Условия по чл. 114, ал. 6 от ЗППЦК

Към датата на изготвяне на мотивирания доклад са налице сделки, които поотделно са под праговете, посочени в чл. 114, ал. 1, т.1, б.а от ЗППЦК на настоящия доклад, които в съвкупност водят до имуществена промяна, надвишаваща тези прагове, доколкото се извършват в една и съща година и като страна по сделките е едно и също лице. Общата стойност на трите сделки по настоящия доклад е в размер на 320 800 лева, съгласно пазарна оценка, а стойността им съгласно последния одитиран финансов отчет на дружеството, който е разкрит публично по реда на чл. 100т. от ЗППЦК е в размер на 374 400,28 лева, т.е. попада над праговете по чл. 114, ал. 1, т.1, б.а от ЗППЦК.

Стойност на активите по одитирания баланс към 31.12.2017 г. в лева	Стойност на активите по баланс към 30.06.2018 г. в лева	Стойност на активите, предмет на сделките по т. I, т. II и т. III в лева, съгласно пазарна оценка	Стойност на активите, предмет на сделките по т. I, т. II и т. III в лева, съгласно одитирания баланс към 31.12.2017 г. в лева	Праг по чл. 114, ал. 1, т. 1, б"а" от ЗППЦК в лева спрямо баланса към 31.12.2017г.	Праг по чл. 114, ал. 1, т. 1, б"а" от ЗППЦК в лева спрямо баланса към 30.06.2018г.
807 000	734 000	320 800	374 400,28	269 000	244 667

7. ЦЕЛЕСЪОБРАЗНОСТ НА ПРЕДЛАГАНАТА СДЕЛКА

Сделката се осъществява по пазарна цена, съгласно оценка извършена от независим оценител по чл. 5 от Закона за независимите оценители от 25.04.2018 г., която представлява неразделна част от настоящия мотивиран доклад.

Сравнителна таблица относно цената на сделката

Предмет на сделката	Балансова стойност на една акция от капитала на „Климатех“ АД съгласно одитирания баланс към 31.12.2017 г. на „Стройинвестхолдинг“ АД в лева	Балансова стойност на една акция от капитала на „Климатех“ АД съгласно баланс към 30.06.2018 г. на „Стройинвестхолдинг“ АД в лева	Пазарна стойност на една акция от капитала на „Климатех“ АД, съгласно оценка на независим оценител в лева
78 279 броя поименни акции с право на глас, клас „А“, с номинална стойност 2 /два/ лева всяка една	1,43	1,43	0,91

Съгласно представената информация продажбата на акциите ще се извърши съгласно оценката на независим оценител, а именно 0,91 лева за една акция или обща стойност на сделката 71 400 лева.

Осъществяването на сделката ще позволи на „Стройинвестхолдинг“ АД да оптимизира структурата си, като в дружеството ще влязат свежи парични средства, които ще му позволят да посрещне финансовите си нужди. Чрез осъществяването на сделката ще се подобри финансовия резултат и ще оптимизира капиталовата база на дружеството. Още повече, че към настоящия момент дружеството е в затруднение да посрещне дори най-неотложните си нужди от парични средства. Това доведе до необходимост една част от членовете на управителния и надзорния орган временно да се откажат от получаване на възнаграждение за дейността им предвид липсата на парични средства в дружеството.

Освен горепосоченото следва да се има предвид, че в последните години „Климатех“ АД реализира или загуба, или минимална печалба, като не разпределя дивиденди. Този факт, ведно с обстоятелството, че „Стройинвестхолдинг“ АД притежава едва 13,02 % от капитала на дружеството, означава, че инвестицията в „Климатех“ АД не носи никакви дивиденди на „Стройинвестхолдинг“ АД и продажбата на акциите се явява икономически целесъобразно решение.

С оглед на гореизложеното Управителният съвет на „Стройинвестхолдинг“ АД счита сделката за изгодна за дружеството.

II. ПРОДАЖБА НА АКЦИИ ОТ КАПИТАЛА НА „ГБС-ИНФРАСТРУКТУРНО СТРОИТЕЛСТВО“ АД, С ЕИК 130131711, ПО ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

1. ПРЕДМЕТ НА СДЕЛКАТА

Продажба на 249 846 /двеста четиридесет и девет хиляди осемстотин четиридесет и шест/ броя поименни акции с право на глас, клас „А“, с номинална стойност 1 /един/ лев всяка една, с обща номинална стойност 249 846 /двеста четиридесет и девет хиляди осемстотин четиридесет и шест/ от капитала на „ГБС-Инфраструктурно строителство“ АД, с ЕИК 130131711, които акции са с обща пазарна стойност в размер на 243 600 лева (двеста четиридесет и три хиляди и шестстотин лева), съгласно изготвена независима пазарна оценка.

2. СТРАНИ ПО СДЕЛКАТА:

Продавач: „СТРОЙИНВЕСТХОЛДИНГ“ АД ЕИК: 121592481, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Дамяница“ 3-5, представлявано от Изпълнителния директор Георги Иванов Георгиев

Купувач: „ЗАМИНВЕСТ“ ЕООД, ЕИК: 202939590, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. „Цариградско шосе“ 11, вх. В, ет. 5, ап. 41, представлявано от Управителя Иван Андреев Андреев

3 УЧАСТИЕ НА ЗАИНТЕРЕСОВАНИ ЛИЦА В ОПИСАНАТА ПО-ГОРЕ СДЕЛКА ПО СМИСЪЛА НА ЧЛ. 114, АЛ. 7 ОТ ЗППЦК.

По смисъла на разпоредбата на чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК „Заинтересовани лица са членовете на управителните и контролните органи на публичното дружество, лицата - представители на юридически лица, членове на такива органи, неговият прокурор, 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 прокурор, 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. (доп. - ДВ, бр. 109 от 2013 г., в сила от 20.12.2013 г., бр. 62 от 2017 г.) 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, или

3. са членове на управителни или контролни органи, представители на юридически лица, членове на такива органи или прокурори на юридическо лице по т. 1 и 2.“

В сделката не участват заинтересовани лица.

4. УСЛОВИЯ И СРОК ЗА СКЛЮЧВАНЕ НА СДЕЛКАТА:

Сделката се осъществява по пазарна цена, въз основа на изготвена пазарна оценка на независим оценител по чл. 5 от Закона за независимите оценители.

Съгласно извършена оценка на пазарната стойност на притежаваните от „Стройинвестхолдинг“ АД акции от капитала на „ГБС-Инфраструктурно строителство“ АД, стойността на една обикновена поименна акция, клас „А“, е в размер на 0,97 лева, а общата пазарна стойност на всички притежавани от „Стройинвестхолдинг“ АД акции от капитала на „ГБС-Инфраструктурно строителство“ АД е 243 600 лева.

„Стройинвестхолдинг“ АД ще извърши продажба на притежаваните от него акции от капитала на „ГБС-Инфраструктурно строителство“ АД, а именно 249 846 /двеста четиридесет и девет хиляди осемстотин четиридесет и шест/ броя поименни акции с право на глас, клас „А“, с номинална стойност 1 /един/ лев всяка една, по пазарна стойност от 0,97 лева за една акция или обща стойност на сделката 243 600 лева (двеста четиридесет и три хиляди и шестстотин лева). Купувачът по сделката „Заминвест“ ЕООД ще заплати сумата от 243 600 лева на продавача в срок до края на календарната 2019 г.

Договорът за покупко – продажба следва да бъде сключен в срок до 3 месеца след датата на Общото събрание на акционерите на „Стройинвестхолдинг“ АД, на което е взето решение от акционерите за овластяване на Управителния съвет по смисъла на чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК.

Сделката ще породи действие и договорът за покупко-продажба на акции между страните ще влезе в сила само при условие, че общото събрание на акционерите на „ГБС-Инфраструктурно строителство“ АД вземе решение за приемането на „Заминвест“ ЕООД за акционер в дружеството. В тази връзка „Стройинвестхолдинг“ АД следва да поеме ангажимент да уведоми Управителния съвет на „ГБС-Инфраструктурно строителство“ АД за предстоящата сделка и да поиска свикване на извънредно общо събрание, на което да бъде дадено съгласие от акционерите за продажбата от страна на „Стройинвестхолдинг“ АД, в качеството му на продавач, на 249 846 броя поименни акции с право на глас, клас „А“, с номинална стойност 1 /едни/ лев всяка една от капитала на „ГБС-Инфраструктурно строителство“ АД, на „Заминвест“ ЕООД.

Общото събрание на акционерите на „Стройинвестхолдинг“ АД е органът, който следва да овласти Управителния съвет на дружеството да сключи сделката и да извърши 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.

5. ЛИЦА, В ЧИЯТО ПОЛЗА СЕ СКЛЮЧВА СДЕЛКАТА:

Сделката е в полза и на двете страни. Сделката се осъществява по пазарна цена, съгласно оценка извършена от независим оценител по чл. 5 от Закона за независимите оценители от 25.04.2018 г., която представлява неразделна част от настоящия мотивиран доклад.

6. ПРЕЦЕНКА НА УСЛОВИЯТА ПО ЧЛ. 114, АЛ. 1, Т.1 ОТ ЗППЦК

Условия по чл. 114, ал. 1, т.1, б. „А” от ЗППЦК

Съгласно разпоредбата на чл. 114, ал. 1, т.1, б) а от ЗППЦК, тези условия се преценяват, когато по силата и в изпълнението на сделката дружеството придобива, прехвърля, получава или предоставя за ползване или като обезпечение под каквато и да е форма дълготрайни активи на обща стойност една трета от по-ниската стойност на активите съгласно последните два изготвени счетоводни баланса на дружеството, поне един от които е одитиран, и които са разкрити публично по реда на чл. 100т от ЗППЦК. Съгласно разпоредбата на чл. 114, ал. 5 от ЗППЦК Стойността на прехвърляното имущество по ал. 1, т. 1 и 7 е по-високата между пазарната му цена и стойността му съгласно последния одитиран финансов отчет на дружеството, който е разкрит публично по реда на чл. 100т. от ЗППЦК.

Стойност на активите по одитирания баланс към 31.12.2017 г. в лева	Стойност на активите по баланс към 30.06.2018 г. в лева	Стойност на активите, предмет на сделката в лева, съгласно пазарна оценка	Стойност на активите, предмет на сделката в лева, съгласно одитирания баланс към 31.12.2017 г. в лева	Праг по чл. 114, ал. 1, т. 1, б”а” от ЗППЦК в лева спрямо баланса към 31.12.2017г.	Праг по чл. 114, ал. 1, т. 1, б”а” от ЗППЦК в лева спрямо баланса към 30.06.2018г.
--	---	---	---	--	--

807 000	734 000	243 600	249 819	269 000	244 667
---------	---------	---------	---------	---------	---------

Условия по чл. 114, ал. 6 от ЗППЦК

Към датата на изготвяне на мотивирания доклад са налице сделки, които поотделно са под праговете, посочени в чл. 114, ал. 1, т.1, б.а от ЗППЦК на настоящия доклад, които в съвкупност водят до имуществена промяна, надвишаваща тези прагове, доколкото се извършват в една и съща година и като страна по сделките е едно и също лице. Общата стойност на трите сделки по настоящия доклад е в размер на 320 800 лева, съгласно пазарна оценка, а стойността им съгласно последния одитиран финансов отчет на дружеството, който е разкрит публично по реда на чл. 100т. от ЗППЦК е в размер на 374 400,28 лева, т.е. попада над праговете по чл. 114, ал. 1, т.1, б.а от ЗППЦК.

Стойност на активите по одитирания баланс към 31.12.2017 г. в лева	Стойност на активите по баланс към 30.06.2018 г. в лева	Стойност на активите, предмет на сделките по т. I, т. II и т. III в лева, съгласно пазарна оценка	Стойност на активите, предмет на сделките по т. I, т. II и т. III в лева, съгласно одитирания баланс към 31.12.2017 г. в лева	Праг по чл. 114, ал. 1, т. 1, б"а" от ЗППЦК в лева спрямо баланса към 31.12.2017г.	Праг по чл. 114, ал. 1, т. 1, б"а" от ЗППЦК в лева спрямо баланса към 30.06.2018г.
807 000	734 000	320 800	374 400,28	269 000	244 667

7. ЦЕЛЕСЪОБРАЗНОСТ НА ПРЕДЛАГАНАТА СДЕЛКА

Сделката се осъществява по пазарна цена, съгласно оценка извършена от независим оценител по чл. 5 от Закона за независимите оценители от 25.04.2018 г., която представлява неразделна част от настоящия мотивиран доклад.

Сравнителна таблица относно цената на сделката

Предмет на сделката	Балансова стойност на една акция от капитала на „ГБС-Инфраструктурно строителство“ АД съгласно одитирания баланс към 31.12.2017 г. на „Стройинвестхолдинг“ АД в лева	Балансова стойност на една акция от капитала на „ГБС-Инфраструктурно строителство“ АД съгласно баланс към 30.06.2018 г. на „Стройинвестхолдинг“ АД в лева	Пазарна стойност на една акция от капитала на „ГБС-Инфраструктурно строителство“ АД, съгласно оценка на независим оценител в лева
249 846 броя			

поименни акции с право на глас, клас „А“, с номинална стойност 1 /един/ лев всяка една	1	1	0,97
--	---	---	------

Съгласно представената информация продажбата на акциите ще се извърши съгласно оценката на независим оценител, а именно 0,97 лева за една акция или обща стойност на сделката 243 600 лева.

Осъществяването на сделката ще позволи на „Стройинвестхолдинг“ АД да оптимизира структурата си, като в дружеството ще влязат свежи парични средства, които ще му позволят да посрещне финансовите си нужди. Чрез осъществяването на сделката ще се подобри финансовия резултат и ще оптимизира капиталовата база на дружеството. Още повече, че към настоящия момент дружеството е в затруднение да посрещне дори най-неотложните си нужди от парични средства. Това доведе до необходимост една част от членовете на управителния и надзорния орган временно да се откажат от получаване на възнаграждение за дейността им предвид липсата на парични средства в дружеството.

Освен горепосоченото следва да се има предвид, че в последните години „ГБС-Инфраструктурно строителство“ АД макар и да реализира печалба, не разпределя дивиденди. Този факт, ведно с обстоятелството, че „Стройинвестхолдинг“ АД притежава едва 4,19 % от капитала на дружеството, означава, че инвестицията в „ГБС-Инфраструктурно строителство“ АД не носи никакви дивиденди на „Стройинвестхолдинг“ АД и продажбата на акциите се явява икономически целесъобразно решение.

С оглед на горезложеното Управителният съвет на „Стройинвестхолдинг“ АД счита сделката за изгодна за дружеството.

III. ПРОДАЖБА НА АКЦИИ ОТ КАПИТАЛА НА „ГБС-ТОНЗОС“ АД, С ЕИК 833100471, ПО ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

1. ПРЕДМЕТ НА СДЕЛКАТА

Продажба на 43 000 /четиридесет и три хиляди/ броя поименни акции с право на глас, клас „А“, с номинална стойност 1 /един/ лев всяка една, с обща номинална стойност 43 000 /четиридесет и три хиляди/ от капитала на „ГБС-Тонзос“ АД, с ЕИК 833100471, ведно с дължимите дивиденди за периода 2008г., 2009г. и 2011г., които акции ведно с дължимите дивиденди са с обща пазарна стойност в размер на 5 800 лева (пет хиляди и осемстотин лева), съгласно изготвена независима пазарна оценка.

2. СТРАНИ ПО СДЕЛКАТА:

Продавач: „СТРОЙИНВЕСТХОЛДИНГ“ АД ЕИК: 121592481, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Дамяница“ 3-5, представлявано от Изпълнителния директор Георги Иванов Георгиев

Купувач: „ЗАМИНВЕСТ“ ЕООД, ЕИК: 202939590, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. „Цариградско шосе“ 11, вх. В, ет. 5, ап. 41, представлявано от Управителя Иван Андреев Андреев

3 УЧАСТИЕ НА ЗАИНТЕРЕСОВАНИ ЛИЦА В ОПИСАНАТА ПО-ГОРЕ СДЕЛКА ПО СМИСЪЛА НА ЧЛ. 114, АЛ. 7 ОТ ЗППЦК.

По смисъла на разпоредбата на чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК „Заинтересовани лица са членовете на управителните и контролните органи на публичното дружество, лицата - представители на юридически лица, членове на такива органи, неговият прокуриснт, 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 прокуриснт, 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. (доп. - ДВ, бр. 109 от 2013 г., в сила от 20.12.2013 г., бр. 62 от 2017 г.) 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, или

3. са членове на управителни или контролни органи, представители на юридически лица, членове на такива органи или прокуриснти на юридическо лице по т. 1 и 2.“

В сделката не участват заинтересовани лица.

4. УСЛОВИЯ И СРОК ЗА СКЛЮЧВАНЕ НА СДЕЛКАТА:

Сделката се осъществява по пазарна цена, въз основа на изготвена пазарна оценка на независим оценител по чл. 5 от Закона за независимите оценители.

Съгласно извършена оценка на пазарната стойност на притежаваните от „Стройинвестхолдинг“ АД акции от капитала на „ГБС-Тонзос“ АД, стойността на една обикновена поименна акция, клас „А“, е в размер на 0,13 лева, а общата пазарна стойност на всички притежавани от „Стройинвестхолдинг“ АД акции от капитала на „ГБС-Тонзос“ АД е 5 800 лева, ведно с дължимите дивиденди.

„Стройинвестхолдинг“ АД ще извърши продажба на притежаваните от него акции от капитала на „ГБС-Тонзос“ АД, а именно 43 000 /четиридесет и три хиляди/ броя поименни акции с право на глас, клас „А“, с номинална стойност 1 /един/ лев всяка една, по пазарна стойност от 0,13 лева за една акция, ведно с дължимите

дивиденди за периода 2008г., 2009г. и 2011г. или обща стойност на сделката 5 800 лева (пет хиляди и осемстотин лева). Купувачът по сделката „Заминвест“ ЕООД ще заплати сумата от 5 800 лева на продавача в срок до края на календарната 2019 г.

Договорът за покупко – продажба следва да бъде сключен в срок до 3 месеца след датата на Общото събрание на акционерите на „Стройинвестхолдинг“ АД, на което е взето решение от акционерите за овластяване на Управителния съвет по смисъла на чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК.

Сделката ще породи действие и договорът за покупко-продажба на акции между страните ще влезе в сила само при условие, че общото събрание на акционерите на „ГБС-Тонзос“ АД вземе решение за приемането на „Заминвест“ ЕООД за акционер в дружеството. В тази връзка „Стройинвестхолдинг“ АД следва да поеме ангажимент да уведоми Управителния съвет на „ГБС-Тонзос“ АД за предстоящата сделка и да поиска свикване на извънредно общо събрание, на което да бъде дадено съгласие от акционерите за продажбата от страна на „Стройинвестхолдинг“ АД, в качеството му на продавач, на 43 000 /четиридесет и три хиляди/ броя поименни акции с право на глас, клас „А“, с номинална стойност 1 /един/ лев всяка една от капитала на „ГБС-Тонзос“ АД, на „Заминвест“ ЕООД.

Общото събрание на акционерите на „Стройинвестхолдинг“ АД е органът, който следва да овласти Управителния съвет на дружеството да сключи сделката и да извърши 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.

5. ЛИЦА, В ЧИЯТО ПОЛЗА СЕ СКЛЮЧВА СДЕЛКАТА:

Сделката е в полза и на двете страни. Сделката се осъществява по пазарна цена, съгласно оценка извършена от независим оценител по чл. 5 от Закона за независимите оценители от 25.04.2018 г., която представлява неразделна част от настоящия мотивиран доклад.

6. ПРЕЦЕНКА НА УСЛОВИЯТА ПО ЧЛ. 114, АЛ. 1, Т.1 ОТ ЗППЦК

Условия по чл. 114, ал. 1, т.1, б. „А” от ЗППЦК

Съгласно разпоредбата на чл. 114, ал. 1, т.1, б) а от ЗППЦК, тези условия се преценяват, когато по силата и в изпълнението на сделката дружеството придобива, прехвърля, получава или предоставя за ползване или като обезпечение под каквато и да е форма дълготрайни активи на обща стойност една трета от по-ниската стойност на активите съгласно последните два изготвени счетоводни баланса на дружеството, поне един от които е одитиран, и които са разкрити публично по реда на чл. 100т от ЗППЦК. Съгласно разпоредбата на чл. 114, ал. 5 от ЗППЦК Стойността на прехвърляното имущество по ал. 1, т. 1 и 7 е по-високата между пазарната му цена и стойността му съгласно последния одитиран финансов отчет на дружеството, който е разкрит публично по реда на чл. 100т. от ЗППЦК.

Стойност на активите по	Стойност на активите по	Стойност на	Стойност на активите,	Праг по чл. 114, ал. 1, т.	Праг по чл. 114, ал. 1, т.
-------------------------	-------------------------	-------------	-----------------------	----------------------------	----------------------------

одитирания баланс към 31.12.2017 г. в лева	баланс към 30.06.2018 г. в лева	активите, предмет на сделката в лева, съгласно пазарна оценка	предмет на сделката в лева, съгласно одитирания баланс към 31.12.2017 г. в лева	1, б"а" от ЗППЦК в лева спрямо баланса към 31.12.2017г.	1, б"а" от ЗППЦК в лева спрямо баланса към 30.16.2018г.
807 000	734 000	5 800	12 785,23	269 000	244 667

Условия по чл. 114, ал. 6 от ЗППЦК –

Към датата на изготвяне на мотивирания доклад са налице сделки, които поотделно са под праговете, посочени в чл. 114, ал. 1, т.1, б.а от ЗППЦК на настоящия доклад, които в съвкупност водят до имуществена промяна, надвишаваща тези прагове, доколкото се извършват в една и съща година и като страна по сделките е едно и също лице. Общата стойност на трите сделки по настоящия доклад е в размер на 320 800 лева, съгласно пазарна оценка, а стойността им съгласно последния одитиран финансов отчет на дружеството, който е разкрит публично по реда на чл. 100т. от ЗППЦК е в размер на 374 400,28 лева, т.е. попада над праговете по чл. 114, ал. 1, т.1, б.а от ЗППЦК.

Стойност на активите по одитирания баланс към 31.12.2017 г. в лева	Стойност на активите по баланс към 30.06.2018 г. в лева	Стойност на активите, предмет на сделките по т. I, т. II и т. III в лева, съгласно пазарна оценка	Стойност на активите, предмет на сделките по т. I, т. II и т. III в лева, съгласно одитирания баланс към 31.12.2017 г. в лева	Праг по чл. 114, ал. 1, т. 1, б"а" от ЗППЦК в лева спрямо баланса към 31.12.2017г.	Праг по чл. 114, ал. 1, т. 1, б"а" от ЗППЦК в лева спрямо баланса към 30.06.2018г.
807 000	734 000	320 800	374 400,28	269 000	244 667

ЦЕЛЕСЪОБРАЗНОСТ НА ПРЕДЛАГАНАТА СДЕЛКА

Сделката се осъществява по пазарна цена, съгласно оценка извършена от независим оценител по чл. 5 от Закона за независимите оценители от 25.04.2018 г., която представлява неразделна част от настоящия мотивиран доклад.

Сравнителна таблица относно цената на сделката

Предмет на сделката	на	Балансова стойност на една акция от капитала на „ГБС-Тонзос“ АД съгласно	Балансова стойност на една акция от капитала на „ГБС-Тонзос“ АД съгласно	Пазарна стойност на една акция от капитала на „ГБС-Тонзос“
---------------------	----	--	--	--

	одитирания баланс към 31.12.2017 г. на „Стройинвестхолдинг“ АД в лева	баланс към 30.06.2018 г. на „Стройинвестхолдинг“ АД в лева	АД, съгласно оценка на независим оценител в лева
43 000 броя поименни акции с право на глас, клас „А“, с номинална стойност 1 /един/ лев всяка една	0,3	0,3	0,13

Съгласно представената информация продажбата на акциите ще се извърши съгласно оценката на независим оценител, а именно 0,13 лева за една акция или обща стойност на сделката 5 800 лева. В общата стойност на сделката са включени и вземанията за дивиденди на „Стройинвестхолдинг“ АД от „ГБС-Тонзос“ АД, които към датата на изготвяне на настоящия доклад са в размер на 246 856,58 лв., които обаче са от 2008г., 2009г. и 2011г., поради което и тежестта им при определяне на пазарната стойност на акциите почти не е отчетена предвид малкия шанс от събираемостта им и обстоятелството, че са минали почти 10 години от датата на изискуемостта им.

Осъществяването на сделката ще позволи на „Стройинвестхолдинг“ АД да оптимизира структурата си, като в дружеството ще влязат свежи парични средства, които ще му позволят да посрещне финансовите си нужди. Чрез осъществяването на сделката ще се подобри финансовия резултат и ще оптимизира капиталовата база на дружеството. Още повече, че към настоящия момент дружеството е в затруднение да посрещне дори най-неотложните си нужди от парични средства. Това доведе до необходимост една част от членовете на управителния и надзорния орган временно да се откажат от получаване на възнаграждение за дейността им предвид липсата на парични средства в дружеството.

Освен горепосоченото следва да се има предвид, че в последните години „ГБС-Тонзос“ АД е на загуба и трудно покрива собствените си финансови нужди, като разчита почти изцяло на парични заеми от мажоритарния акционер „Главболгарстрой Холдинг“ АД. Този факт, ведно с обстоятелството, че „Стройинвестхолдинг“ АД притежава едва 1,52 % от капитала на дружеството, означава, че продажбата на акциите се явява икономически целесъобразно решение.

С оглед на горезложеното Управителният съвет на „Стройинвестхолдинг“ АД счита сделката за изгодна за дружеството.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Управителният съвет на „Стройинвестхолдинг“ АД счита, че предлаганите в настоящия доклад сделки са в интерес на Дружеството. Във финансов план осъществяването на сделките ще подобри значително финансовото положение на дружеството, което ще успее да покрие загубите от предходните години.

Управителният съвет предлага на акционерите да приемат решение за одобряване сключването на предложените сделки при горепосочените условия.

Управителният съвет на „СТРОЙИНВЕСТХОЛДИНГ“ АД уведомява всички заинтересовани лица по смисъла на чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК, независимо дали са споменати в настоящия доклад изрично, но изпълняват условията на горепосочената разпоредба, че същите не могат да участва в гласуването по т. 1, 2, 3 и 4 от дневния ред на свиканото за 20.11.2018г. Общо събрание на акционерите.

Дата: 03.10.2018г.
Гр. София

За УС на „СТРОЙИНВЕСТХОЛДИНГ“ АД: _____

/ Станимир Качулев – Председател на УС /