

МОТИВИРАН ДОКЛАД

НА УПРАВИТЕЛНИЯ СЪВЕТ НА “ИНВЕСТОР.БГ” АД

ОТНОСНО: УСЛОВИЯ И ЦЕЛЕСЪОБРАЗНОСТ НА СДЕЛКА ПО ЧЛ. 114, АЛ. 1 ОТ ЗАКОНА ЗА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА (ЗППЦК), ЗА ЧИЕТО ИЗВЪРШВАНЕ УПРАВИТЕЛНИЯТ СЪВЕТ ПРЕДЛАГА ОВЛАСТЯВАНЕ ОТ ОБЩОТО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ НА “ИНВЕСТОР.БГ” АД.

Настоящият доклад е изготвен и приет от Управителния съвет на “ИНВЕСТОР.БГ” АД, ЕИК: 130277328, на заседание, проведено на 15.11.2018г., при спазване на разпоредбите на чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК и чл. 46 от Наредба № 2 от 17.09.2003г. на Комисията 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. Съгласно чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК настоящия доклад на Управителния съвет на дружеството е част от материалите по дневния ред на Общото събрание на акционерите, на което ще се гласува предлаганото овластяване.

Целта на настоящия доклад е да запознае акционерите на “ИНВЕСТОР.БГ” АД със съществените условия и целесъобразността на сделка по чл. 114, ал. 1, т. 1, б. "б" от ЗППЦК –сключване на Договор за цесия между „ИНВЕСТОР.БГ“ АД /“Цесионер“/ и „Висше училище по застраховане и финанси“, ЕИК: 131191259 /“Цедент“/, с оглед вземане на информирано решение от Общото събрание на акционерите по дневния ред, за овластяване на Управителния съвет и представителите на дружеството да извършат тази сделка.

Управителният съвет на “ИНВЕСТОР.БГ” АД предлага изрично овластяване от Общото събрание на акционерите за извършване на сделката, предмет на настоящия доклад, тъй като съгласно Пазарна оценка на вземания на “Висше училище по

застраховане и финанси” към “ВУЗФ” АД, изготвена от Консултантска фирма “БРАЙТ КОНСУЛТ” ООД, която представлява неразделна част от настоящия мотивиран доклад, стойността на вземанията, които “ИНВЕСТОР.БГ” АД ще придобие след сключването на договора за цесия, надвишава 2 на сто (чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ ЗППЦК), 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.

Чрез настоящия доклад Управителният съвет счита, че осигурява максимална прозрачност и яснота на предстоящото прехвърляне на вземания към “ИНВЕСТОР.БГ” АД, посредством сключването на договор за цесия.

1. УСЛОВИЯ И ПРЕДМЕТ НА СДЕЛКАТА

Общото събрание на акционерите овластява Управителния съвет да сключи Договор за цесия между „ИНВЕСТОР.БГ“ АД /“Цесионер“/ и „Висше училище по застраховане и финанси“, ЕИК: 131191259 /“Цедент“/, срещу цена от 5 200 250 лева / пет милиона двеста хиляди двеста и педесет лева/ за вземанията подробно описани в изготвена от Консултантска фирма “БРАЙТ КОНСУЛТ” ООД Пазарна оценка. Овластява се Управителният съвет на дружеството да съгласува допълнителни условия по Договора за цесия, съобразно изискванията на ТЗ, ЗППЦК и другите приложими нормативни актове, както и да предприеме всички необходими правни и фактически действия по сключването му и удостоверяването на това обстоятелство, съгласно действащото законодателство в срок до 31.03.2019г.

СПРАВКА ЗА ПРЕДОСТАВЕНИ ЗАЕМИ ОТ ВУЗФ НА ВУЗФ АД И НАЧИСЛЕНИ ЛИХВИ
от 01.01.2007 до 30.09.2018 година

ПРЕДОСТАВЕНИ ЗАЕМИ			
	предоставен заем	върнат заем	остатък
1.1.2007	1 674 775,39		
2007	1 116 170,00	173 600,00	2 617 345,39
2008	1 671 404,86	299 173,50	3 989 576,75
2009	1 823 200,19		5 812 776,94
2010	2 420 162,38	398 000,00	7 834 939,32
2011	1 789 898,37	130 000,00	9 494 837,69
2012	1 736 717,96	769 654,35	10 461 901,30
2013	1 745 305,87	376 000,00	11 831 207,17
2014	361 677,41	5 500,00	12 187 384,58
2015	700 547,69		12 887 932,27
2016	371 815,93		13 259 748,20
2017	337 896,20	324 432,78	13 273 211,62
2018	0,00	0,00	13 273 211,62
2018	0,00	0,00	13 273 211,62
2018	0,00	0,00	13 273 211,62

НАЧИСЛЕНИ ЛИХВИ		
	остатък	към дата:
	156 603,18	
	116 090,21	272 693,39 31.12.2007
	176 306,54	448 999,93 31.12.2008
	251 036,93	700 036,86 31.12.2009
	344 950,61	1 044 987,47 31.12.2010
	439 951,10	1 484 938,57 31.12.2011
	499 740,63	1 984 679,20 31.12.2012
	788 915,77	2 773 594,97 31.12.2013
	611 126,68	3 384 721,65 31.12.2014
	634 958,42	4 019 680,07 31.12.2015
	663 134,48	4 682 814,55 31.12.2016
	670 396,93	5 353 211,48 31.12.2017
	163 642,33	5 516 853,81 31.3.2018
	165 460,59	5 682 314,40 30.6.2018
	167 278,83	5 849 593,23 30.9.2018

2. ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА АКТИВИТЕ, ПРЕДМЕТ НА СДЕЛКАТА

Съгласно експертното становище на "Брайт Консулт" ООД, пазарната стойност на описаните вземания е в размер на 5 200 250 лева / пет милиона двеста хиляди двеста и педесет лева/.

Подробности относно използваните методи, калкулации и заключения на оценителя се съдържат в пазарната оценка, която е приложение към настоящият доклад и съответно е част от материалите за общото събрание на акционерите.

3. СТРАНИ И ЛИЦА, В ЧИЯТО ПОЛЗА СЕ ИЗВЪРШВА СДЕЛКАТА

3.1. Страни по сделката за цесия:

- "ИНВЕТОР.БГ" АД, ЕИК: 130277328, със седалище и адрес на управление: гр. София п.к. 1540, район Слатина, бул. Брюксел № 1 /"Цесионер"/ – купувач на вземания към "ВИСШЕ УЧИЛИЩЕ ПО ЗАСТРАХОВАНЕ И ФИНАНСИ" АД, ЕИК: 130319581 ("ВУЗФ"

АД;

- "ВИСШЕ УЧИЛИЩЕ ПО ЗАСТРАХОВАНЕ И ФИНАНСИ", ЕИК: 131191259 (висшето училище) /"Цедент"/, със седалище: гр. София 1618, ул. Гусла № 1 – продавач на вземания към "ВИСШЕ УЧИЛИЩЕ ПО ЗАСТРАХОВАНЕ И ФИНАНСИ" АД, ЕИК: 130319581;

3.2. Лица, в чиято полза се извършва сделката.

Сделката е в полза и на двете страни.

От сделката "ИНВЕТОР.БГ" АД планира да реализира печалба в размер на разликата от покупната стойност на цесията и реално събраните вземания от длъжника. Размерът на реализирания положителен финансов резултат ще доведе до подобряване цялостното финансово състояние на публичното дружество. С промяната от 2017 г. в мениджмънта на "ВУЗФ" АД се очаква нормализиране на дейността на дъщерното дружество и същото би следвало да започне редовно изплащане по заемите. Същевременно, сделката по покупко-продажба на вземанията е изгодна и за дружеството продавач. След сключването ѝ Висшето училище ще получи по-бързо финансови средства, с които ще може да закупи нужния за нормалното провеждане на учебните занятия сграден фонд.

4. УЧАСТИЕ НА ЗАИНТЕРЕСУВАНИ ЛИЦА ПО СМИСЪЛА НА ЧЛ. 114, АЛ. 7 ЗППЦК

Съгласно чл. 114, ал. 7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа заинтересовани лица са:

4.1. Виктория Емилова Миткова – заинтересовано лице по смисъла на чл. 114, ал. 7, т. 3, във връзка с чл. 114, ал. 7, т. 2 от ЗППЦК. Член на Управителния съвет на "ИНВЕТОР.БГ" АД (страна по сделката) и член на Съвета на директорите на "ВУЗФ" АД, което контролира "ВИСШЕ УЧИЛИЩЕ ПО ЗАСТРАХОВАНЕ И ФИНАНСИ", ЕИК: 131191259 (страна по сделката).

4.2. Светлана Георгиева Фурнаджиева– заинтересовано лице по смисъла на чл. 114, ал. 7, т. 3, във връзка с чл. 114, ал. 7, т. 2 от ЗППЦК. Член на Управителния съвет на "ИНВЕТОР.БГ" АД (страна по сделката) и член на Съвета на директорите на "ВУЗФ" АД, което контролира "ВИСШЕ УЧИЛИЩЕ ПО ЗАСТРАХОВАНЕ И ФИНАНСИ", ЕИК: 131191259 (страна по сделката).

4.3. Наталия Николаева Илиева– заинтересовано лице по смисъла на чл. 114, ал. 7, т. 3, във връзка с чл. 114, ал. 7, т. 2 от ЗППЦК. Член на Управителният съвет на

“ИНВЕСТОР.БГ” АД (страна по сделката) и член на Съвета на директорите на “ВУЗФ” АД, което контролира “ВИСШЕ УЧИЛИЩЕ ПО ЗАСТРАХОВАНЕ И ФИНАНСИ”, ЕИК: 131191259 (страна по сделката).

В случай, че 14 дни преди датата на ОСА посочените лица притежават акции от капитала на “ИНВЕСТОР.БГ” АД, като заинтересовани лица не могат да участват в гласуването по точката от дневния ред на Общото събрание на акционерите на дружеството, касаеща изричното овластяване на Управителния съвет за извършване на сделката от настоящия доклад.

5. ПРЕЦЕНКА НА УСЛОВИЯТА ПО ЧЛ. 114, АЛ. 1, Т. 1, Б. „Б“ ОТ ЗППЦК

Условия по чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ от ЗППЦК – дружеството придобива активи на обща стойност над 2 на сто 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.

В изпълнение на чл. 114а, ал. 5 от ЗППЦК оценката е извършена от независими оценители.

	в хил. лева
Стойност на всички активи на дружеството по одитирания баланс към 31.12.2017 г.	45 501
Стойност на всички активи на дружеството по неодитирания баланс към 30.09.2018 г.	43 019
Праг по чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ от ЗППЦК	860,38
Стойност на цесията	5 200,25

6. УСЛОВИЯ ПО ЧЛ. 114, АЛ. 6 ОТ ЗППЦК

Не са налице поредица от сделки по смисъла на чл. 114, ал. 6 от ЗППЦК, всяка една от които да е под праговете по чл. 114, ал. 1, т. 1 - 3, 6 и 7 и ал. 3 от ЗППЦК, но в съвкупност да водят до имуществена промяна, надвишаваща тези прагове.

7. ЦЕЛЕСЪОБРАЗНОСТ НА ПРЕДЛАГАНАТА СДЕЛКА И ИКОНОМИЧЕСКА ИЗГОДА ОТ НЕЯ

Вземанията са натрупани в дълъг период от време, когато "ВУЗФ" АД не е било част от групата на "ИНВЕСТОР.БГ" АД. След придобиването на "ВУЗФ" АД от "ИНВЕСТОР.БГ" АД е подменено ръководството на дъщерното дружество, предприети са действия по стабилизирането му. "ИНВЕСТОР.БГ" АД самостоятелно и пряко определя и налага мерки, които рефлектират в по-ефективно управление на "ВУЗФ" АД, за това действие помага и обстоятелството, че членовете на съвета на директорите на "ВУЗФ" АД са 3/4 от управителния съвет на "ИНВЕСТОР.БГ" АД. Публичното дружество ще закупи вземания с обща стойност 19 122 804,85 лв. и пазарна оценка 5 200 250 лева. Очакванията на ръководството на "ИНВЕСТОР.БГ" АД са, че след нормализиране на дейността на дъщерното дружество "ВУЗФ" АД (което може да включва оптимизиране на предоставяните под наем площи и актуализиране на договорите за заем, но не само) същото ще пристъпи към нормално изплащане на дължимото по вземанията и съответно публичното дружество ще реализира печалба.

Поради специфичната връзка между "ИНВЕСТОР.БГ" АД (Цесионер) и Висшето училище (Цедент), изразяваща се в това, че "ИНВЕСТОР.БГ" АД притежава 90 % от капитала на "ВИСШЕ УЧИЛИЩЕ ПО ЗАСТРАХОВАНЕ И ФИНАНСИ" АД, ЕИК: 130319581, което от своя страна контролира "ВИСШЕ УЧИЛИЩЕ ПО ЗАСТРАХОВАНЕ И ФИНАНСИ", ЕИК: 131191259, ръководството на публичното дружество очаква, че реализирането на сделката за сключване на цесия, няма да бъде затруднено от допълнителни проучвания на страните по сделката.

Същевременно, обсъжданата сделка по покупко-продажба на вземания е изгодна и за дружеството продавач. От своя страна "ВИСШЕ УЧИЛИЩЕ ПО ЗАСТРАХОВАНЕ И ФИНАНСИ", ЕИК: 131191259 има желание да придобие собствен сграден фонд, в който да осъществява нормални учебни занятия, съобразно предмета му на дейност. Получаването на "свеж" паричен ресурс ще подпомогне Висшето училище в реализирането на идеята.

ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. Пазарна оценка на вземания на "ВИСШЕ УЧИЛИЩЕ ПО ЗАСТРАХОВАНЕ И ФИНАНСИ" към "ВУЗФ" АД, изготвена от Консултантска фирма "БРАЙТ КОНСУЛТ" ООД;
2. Справка за вземанията на ВУЗФ и ВУЗФ АД
3. Отчет за финансовото състояние на "ИНВЕСТОР.БГ" АД за периода,

завършващ на 31.12.2017г.;

4. Отчет за финансовото състояние на "ИНВЕСТОР.БГ" АД за периода, завършващ на 30.09.2018г.

Дата: 15.11.2018г.

гр. София

СД на "ИНВЕСТОР.БГ" АД:

Светлана Георгиева Фурнаджиева _____

Наталия Николаева Илиева _____

Георги Аспарухов Бисерински _____

Виктория Емилова Миткова _____

