

ДОКЛАД

НА СЪВЕТ НА ДИРЕКТОРИТЕ НА „ИНВЕСТИЦИОННА КОМПАНИЯ ГАЛАТА” АД,

ГР. ВАРНА

ДО ОБЩОТО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ,

НАСРОЧЕНО ЗА 19 юни 2019 г.

относно целесъобразността и условията на сделки по чл. 114 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), предложени за одобрение на заседание на общото събрание на акционерите, насрочено за 19 юни 2019 г.

Настоящият доклад е изготвен и приет от Съвета на директорите на „Инвестиционна компания Галата” АД на заседание, проведено на 07.05.2019 г. при спазване на разпоредбите на чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК и чл.46 от Наредба № 2 от 17.09.2003 г. 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.

Съгласно чл. 114 а, 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 19 юни 2019 г.

Целта на настоящия доклад е да запознае акционерите на „Инвестиционна компания Галата” АД със съществените условия и целесъобразността на сделки по чл.114, ал. 1 от ЗППЦК, предложени за одобрение на общото събрание, с оглед вземане на информирано решение от акционерите по съответните точки от дневния ред, а именно - овластяване на Съвета на директорите на „Инвестиционна компания Галата” АД да извърши тези сделки. С оглед обезпечаване на максимална прозрачност на всички процеси и действия на дружеството, Съветът на директорите на „Инвестиционна компания Галата” 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.

Предмет на настоящия доклад са следните сделки:

т.1.Сключване на договор за банков кредит.

Предлага се на Общото събрание на акционерите сключването на договор за банков кредит, при следните условия:

1.1.Предмет на сделката: сключване на договор за банков кредит с кредитополучател „Инвестиционна компания Галата” АД.

Размер на кредита: до 40 % от стойността на активите съгласно последния изготвен и заверен годишен финансов отчет на дружеството за 2018 г.

Лихви по кредита: лихва в размер не по-голям от 6 %

Срок на кредита: до 10 години

Обезпечение: предоставяне на обезпечение в размер не по-голям от 70 % от стойността на активите, съгласно последния изготвен и заверен годишен финансов отчет на дружеството за 2018 г.

Цел на кредита: проектиране, строителство, търговия с финансови инструменти

1.2. страни по следката: избрана от Съвета на директорите банка като банка кредитор и „Инвестиционна компания Галата” АД, като кредитополучател.

1.3. Условия, срок и стойност на сделката:

Основни условия на предложената сделка:

Вид: банков кредит, с цел проектиране, строителство, търговия с финансови инструменти

Размер на кредита: до 40 % от стойността на активите съгласно последния изготвен и заверен годишен финансов отчет на дружеството за 2018 г.

Лихви по кредита: лихва в размер не по-голям от 6 %

Срок на кредита: до 10 години

Обезпечение: предоставяне на обезпечение в размер не по-голям от 70 % от стойността на активите, съгласно последния изготвен и заверен годишен финансов отчет на дружеството за 2018 г.

1.4. лица, в чиято полза се извършва сделката: сделката се извършва в полза на двете страни.

1.5. Участие на заинтересувано лице по чл. 114, ал.7 от ЗППЦК, причините, поради които то е заинтересувано лице и класификация на сделката.

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. 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 т. 2.

Съветът на директорите предлага на Общото събрание на акционерите одобрение на сключването на сделка за банков кредит, дори и при условие, че насрещна страна по сделката би била заинтересувано лице, тъй като към момента на настоящия доклад не е налице избрана банка-кредитор. Поради изложеното, налице са условията на чл.114 а, ал.6 от ЗППЦК, поради което се предлага да се приложат и условията и праговете, които биха се приложили, ако в сделката участва заинтересувано лице.

1.6.Преценка на условията по чл. 114, ал.1,т.1, т.2 във връзка с чл.114 а, ал.6 от ЗППЦК

Условия по чл.114, ал.1, т. 1 от ЗППЦК – дружеството придобива, прехвърля, получава или предоставя за ползване или като обезпечение под каквато и да е форма активи на обща стойност над:

а) 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;

б) 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, когато в сделките участват заинтересовани лица;

Условия по чл. 114, ал.1, т.2 от ЗППЦК възникват задължения за дружеството към едно лице или към свързани лица на обща стойност над стойността по т. 1, буква "а", а когато задълженията възникват към заинтересовани лица или в полза на заинтересовани лица - над стойността по т. 1, буква "б";

Условия по чл.114 а, ал.6 от ЗППЦК Решението по чл. 114, ал. 1 - 3 трябва да посочва съществения условия по сделката, включително срок, страни, предмет и стойност, в чия полза се извършва сделката. В случай че решението не посочва конкретна насрещна страна по сделката, изчисляването за целите на чл. 114, ал. 1 и 3 се извършва при прилагане на праговете за сделки с участието на заинтересовани лица.

Активи на „Инвестиционна компания Галата” АД:

- *по последен заверен отчет – Годишен финансов отчет към 31.12.2018 г. – 78 107 937 лв.*
- *по последен изготвен отчет – Междинен финансов отчет към 31.03.2019 г. – 78 131 312 лв.*

По-ниска е стойността на активите по Годишния финансов отчет към 31.12.2018 г. – 78 107 937 лв.

Стойностен праг по чл.114 (1) т.1, б), във връзка с чл.114а, ал.6 от ЗППЦК – 2 % от 78 107 937 лева е в размер на 1 562 159 лв.

70% от активите на дружеството са в размер на 54 675 556 лв.

40 % от активите на дружеството са в размер на 31 243 175 лв.

1.7.Преценка на условията по чл.114, ал.1, т.2 от ЗППЦК, при които възникват задължения за дружеството към едно лице или към свързани лица на обща стойност над стойността по т. 1, буква "а", а когато задълженията възникват към заинтересовани лица или в полза на заинтересовани лица - над стойността по т. 1, буква "б";

На основание чл.114а, ал.6 от ЗППЦК В случай че решението не посочва конкретна насрещна страна по сделката, изчисляването за целите на чл. 114, ал. 1 се извършва при прилагане на праговете за сделки с участието на заинтересовани лица,

към настоящия случай се прилагат праговете, към които препраща чл.114 а, ал.6 от ЗППЦК.

1.8.Описание на целесъобразността и икономическата изгода за публичното дружество „Инвестиционна компания Галата” АД от описаната сделка

Икономическата изгода за „Инвестиционна компания Галата” АД от така описаната сделка по т.1 се изразява в следните направления:

Дружеството ще реализира проекти в областта на проектирането и строителството, ще бъдат реализирани инвестиционни проекти, които ще доведат до увеличаване на активите на дружеството, с цел бъдеща продажба на тези активи. По този начин ще се постигне развитие на тази част от предмета на дейност на дружеството, което ще доведе до увеличаване на приходите, а от там и до увеличение на дивидентите и доходността на акционерите в „Инвестиционна компания Галата” АД.

т.2.Учредяване на дъщерно/и дружество/а на „Инвестиционна компания Галата”АД чрез извършване на апортна вноска на активи на дружеството.

Предлага се на общото събрание на акционерите да бъде извършена сделка със следните параметри:

2.1.Предмет на сделката:учредяване на дъщерно/и дружество/а с едноличен собственик на капитала „Инвестиционна компания Галата” АД чрез извършване на апортна вноска на активи на дружеството, срещу което дружеството ще придобие акции или дялове в новочреденото дружество/а.

2.2.Страни по сделката: Едноличен собственик на капитала и вносител на апортната вноска е „Инвестиционна компания Галата” АД. Дъщерно дружество/а и новоучреденото дружество/а, което ще се учреди с апортната вноска.

2.3.Условия, срок и стойност на сделката: Предвижда се дъщерното дружество/а да се учреди/ят без срок или друго прекратително условие, а в капитала му да бъдат апортирани активи на „Инвестиционна компания Галата” АД на стойност активи на обща стойност до 70 % от стойността на активите на дружеството съгласно последния изготвен и заверен годишен финансов отчет на дружеството за 2018 г.

Срещу апортираните активи „Инвестиционна компания Галата” АД ще придобие всички дялове или акции в капитала на новоучреденото дружество/а, ще осъществява контрол върху новоучреденото дружество и ще има всички правомощия на едноличен собственик на капитала и ще упражнява контрол по смисъла на съгласно Търговския закон и ЗППЦК.

2.4.лица, в чиято полза се извършва сделката:новоучредено дружество/а, чийто едноличен собственик на капитала ще бъде „Инвестиционна компания Галата” АД, сделката се сключва в полза на двете страни.

2.5. Участие на заинтересувано лице по чл. 114, ал.7 от ЗППЦК, причините, поради които то е заинтересовано лице и класификация на сделката 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. 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 т. 2.

В предложената за одобрение сделка по т.2 от настоящия мотивиран доклад не участва заинтересовано лице по смисъла на чл.114, ал.7 от ЗППЦК.

2.6.Преценка на условията по чл. 114, ал.1, т.4 от ЗППЦК

Активи на „Инвестиционна компания Галата” АД:

- *по последен заверен отчет – Годишен финансов отчет към 31.12.2018 г. – 78 107 937 лв.*
- *по последен изготвен отчет – Междинен финансов отчет към 31.03.2019 г. – 78 131 312 лв.*

По-ниска е стойността на активите по Годишния финансов отчет към 31.12.2018 г. – 78 107 937 лв.

Стойностен праг по чл.114 (1) т.1, а) – 1/3 от стойността на активите – 26 035 979 лв.

70% от активите на дружеството са в размер на 54 675 556 лв.

Лицето, в чийто капитал се внася непаричната вноска-активи на дружеството, не е заинтересувано лице, поради което е приложима хипотезата на чл.114, ал.1, т.1, буква „а“ от ЗППЦК.

2.7.Описание на целесъобразността и икономическата изгода за публичното дружество „Инвестиционна компания Галата” АД от описаната сделка

Икономическата изгода за „Инвестиционна компания Галата” АД от така описаната сделка по т.2 се изразява в следните направления:

Дружеството, чрез новоучреденото дъщерно дружество/а, ще реализира проекти в областта на проектирането и строителството, ще бъдат реализирани инвестиционни намерения чрез изграждане на нови сгради с различно предназначение, с цел продажбата им. Новоучреденото дъщерно дружество/а ще реализира собствена стопанска политика и инициатива, в резултат от което ще се генерират приходи, съответно потоци от печалба.

Ефектът върху икономическата група с дружеството-майка „Инвестиционна компания Галата” АД ще се изрази в развитие на нови дейности, чрез дъщерно дружество/а, респективно увеличаване на приходите и постъпленията в дружеството-майка чрез разпределянето на дивидент от дъщерното дружество/а, и в крайна сметка това ще доведе до увеличаване доходността на акционерите в „Инвестиционна компания Галата” АД.

т.3. Сделка по извършване на продажби на активи на дружеството

Предлага се на Общото събрание на акционерите сключване на сделка със следните параметри:

3.1.Предмет на сделката: извършване на продажби на активи на дружеството, които активи предстои да бъдат реализирани чрез бъдещото строителство и реализирането на инвестиционните намерения на дружеството.

3.2.Страни по сделката: „Инвестиционна компания Галата” АД и бъдещи купувачи.

2.3.Условия, срок и стойност на сделката: Предлага се на Общото събрание на акционерите да приеме решение дружеството да извършва продажби на активи на обща стойност до 70 % от стойността на активите на дружеството съгласно последния изготвен и заверен годишен финансов отчет на дружеството за 2018 г.

Продажбата на активите се предвижда да бъде извършена по пазарни цени, които, съгласно регламента на ЗППЦК следва да бъдат определени от лицензиран оценител.

3.4.лица, в чиято полза се извършва сделката: „Инвестиционна компания Галата” АД.

3.5. Участие на заинтересувано лице по чл. 114, ал.7 от ЗППЦК, причините, поради които то е заинтересовано лице и класификация на сделката 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. 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 т. 2.

В предложената за одобрение сделка по т.2 от настоящия мотивиран доклад не участва заинтересовано лице по смисъла на чл.114, ал.7 от ЗППЦК.

3.6.Преценка на условията по чл. 114, ал.1, т.1 от ЗППЦК

Активи на „Инвестиционна компания Галата” АД:

- *по последен заверен отчет – Годишен финансов отчет към 31.12.2018 г. – 78 107 937 лв.*
- *по последен изготвен отчет – Междинен финансов отчет към 31.03.2019 г. – 78 131 312 лв.*

По-ниска е стойността на активите по Годишния финансов отчет към 31.12.2018 г. – 78 107 937 лв.

Стойностен праг по чл.114 (1) т.1, а) – 1/3 от стойността на активите – 26 035 979 лв.

70% от активите на дружеството са в размер на 54 675 556 лв.

3.7.Описание на целесъобразността и икономическата изгода за публичното дружество „Инвестиционна компания Галата” АД от описаната сделка

Икономическата изгода за „Инвестиционна компания Галата” АД от така описаната сделка по т.3 се изразява в следните направления:

Успешното реализиране на инвестиционните проекти на „Инвестиционна компания Галата” АД чрез извършване на проектиране и строителство ще доведе до увеличаване на активите на дружеството и евентуално продажбана на активи, реализирани от строителната дейност. По този начин ще се постигне развитие на тази част от предмета на дейност на дружеството, което ще доведе до увеличаване на приходите, а от там и до увеличение на дивидентите и доходността на акционерите в „Инвестиционна компания Галата” АД.

Към датата на изготвяне на мотивирания доклад не са налице сделки, които поотделно са под праговете, посочени в чл. 114, /1/ от ЗППЦК на настоящия доклад, които в съвкупност водят до имуществена промяна, надвишаваща тези прагове, през последните три календарни години и в полза на едно лице или на свързани лица, съответно ако страна по сделките е едно лице или свързани лица, не са налице условията по чл.114, ал.6 от ЗППЦК.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Съветът на директорите на на „Инвестиционна компания Галата” АД счита, че предлаганияте в настоящия доклад сделки са в интерес на Дружеството.

Съветът на директорите предлага на акционерите да приемат решение за одобряване сключването на предложените сделки при горепосочените условия и при спазване изискванията на Устава на Дружеството и ЗППЦК.

Съветът на директорите на „Инвестиционна компания Галата” АД уведомява всички заинтересувани по смисъла на чл.114, ал.7 лица, независимо дали са споменати в настоящия доклад изрично, но които изпълняват условията на горепосочената разпоредба, че същите, в случай че са акционери в „Инвестиционна компания Галата” АД, нямат право да участват в гласуването по съответната точка от дневния ред на свиканото за 19.06.2019 г. общо събрание на акционерите, по която е предвидено да се вземе решение относно сделка с тяхно участие. В тези случаи решенията следва да се вземат с мнозинство на останалите представени акции от капитала на Дружеството.

Настоящият доклад е съставен от Съвета на директорите на „Инвестиционна компания Галата” АД и е част от материалите по дневния ред на свиканото за 19.06.2019 г. общо събрание на акционерите на дружеството.

Членове на Съвета на директорите:

Станислав Николаев Василев: _____

Стела Валентинова Василева : _____

Ралица Александрова Коренчева : _____



