

ДО
ОБЩОТО СЪБРАНИЕ
НА АКЦИОНЕРИТЕ
НА „СВЕТЛИНА“ АД

МОТИВИРАН ДОКЛАД

от Съвета на директорите на „Светлина“ АД

за целесъобразността и условията на сделките по т.13 от дневния ред на редовното годишно Общо събрание на “Светлина” АД – гр. Сливен, свикано за 14.06.2018 г., относно овластяване на Съвета на директорите и Изпълнителния директор на дружеството за извършване на сделки по чл.114 от ЗППЦК

Уважаеми акционери,

Настоящият доклад е изготвен на основание чл.114”а”, ал.1 от ЗППЦК и приет от Съвета на директорите на „Светлина“ АД на заседание, проведено на 17.04.2018 г. и е част от материалите по дневния ред на редовното ОСА на дружеството, свикано на 14.06.2018 г.

Целта на доклада е да запознае акционерите на „Светлина“ АД със съществените условия и целесъобразността на сделки по чл. 114, ал.1 от ЗППЦК, относно придобиване от дружеството на активи, с оглед вземане на информирано решение от Общото събрание на акционерите и овластяване представляващите дружеството да сключат тези сделки.

I. Съгласно чл.114,ал.1 от ЗППЦК лицата, които управляват и представляват публично дружество не могат да извършват определени категории сделки, без да бъдат изрично овластени за това от Общото събрание на акционерите. В конкретния случай това се отнася за сделки между „Светлина“ АД /публично дружество по смисъла на ЗППЦК/ и следното дружество - заинтересовано лице по смисъла на чл.114, ал.7 от ЗППЦК и свързано лице по смисъла на §1 т.13 от ДР на ЗППЦК а именно: „Петър Караминчев“ АД – гр. Русе.

„Петър Караминчев“ АД и „Светлина“ АД са дружества от системата на "Синергон холдинг" АД, което е мажоритарен собственик, притежаващ над 25 на сто от гласовете в общите събрание и на двете дружества. Като свързани със "Синергон холдинг" АД лица, "Светлина" АД и „Петър Караминчев“ АД се явяват заинтересовани лица по планираните сделки на основание чл.114,ал.7 от ЗППЦК.

Предлаганите за сключване сделки представляват придобиване чрез **покупка** от страна на „Светлина“ АД на недвижими имоти - **поземлени имоти** от „Петър Караминчев“ АД.

В съвкупност стойността на сделките, които се предлагат за сключване със свързаното и заинтересовано лице ще надвиши законово определените лимити в чл.114, ал.1,т.1,б.”б” от ЗППЦК, определени на база 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, а именно:

-съгласно последния одитиран счетоводен баланс на „Светлина“ АД към 31.12.2017 г. стойността на всички активи възлиза на 11 644 хил. лева;

-съгласно последния изготвен счетоводен баланс на „Светлина“ АД към

31.03.2018 г. общата стойността на всички активите възлиза на 11 709 хил. лева.

Съгласно чл.114"а", ал.5 от ЗППЦК, сделките по чл.114,ал.1, т.1 от същия закон, в които участват заинтересовани лица, се извършват само по пазарна цена.

В изпълнение на това законово изискване „Светлина” АД и „Петър Караминчев” АД съвместно възложиха изготвяне на пазарна оценка на недвижимите имоти – предмет на придобиване чрез продажба.

Оценката е изработена от “Кредит Консултинг” ЕООД, гр. Русе, притежавашо Сертификат на дружество на независим оценител Рег. №900300042/20.07.2010 г. издаден от КНОБ, представлявано от СНЕЖА КИРИЛОВА СОТИРОВА - Сертификат за оценителска правоспособност - Рег. №100100314/ 14.12.2009 год. за оценка на недвижими имоти и Сертификат за оценителска правоспособност - Рег. №810100094/ 25.01.2011 год. за оценка на земеделски земи и трайни насаждения. Изготвени са доклади за всеки един от недвижимите имоти – предмет на сделките, като е определена пазарна стойност на инвестиционните имоти съгласно чл.114, ал.5 от ЗППЦК.

Оценките за всеки отделен поземлен имот са разработени в съответствие с изискванията на Международните стандарти за оценяване, приети с Решение на Общото събрание на Камарата на независимите оценители, Закона за счетоводството и Международните счетоводни стандарти (МСС).

Пазарните стойности на имотите са определени като са приложени Международните стандарти за оценяване (IVSC), издадени от Съвета по международни стандарти за оценяване. Международните стандарти за оценяване са приети от Камарата на независимите оценители в България на 09.06.2012 г., приложими от 01.01.2014 г. и одобрени от Общото събрание на Камарата на независимите оценители в България на 25.01.2014 г.

Оценките са извършени в съответствие с изискванията на Стандартите за бизнесоценяване и Приетите Международни стандарти за оценяване. Приложен е пазарния подход на оценяване.

Като оценъчен метод е приложен Методът на сравнимите сделки. Методът на сравнимите сделки използва информация за сделки с активи, които са идентични или аналогични на оценявания актив, за да се стигне до индикация за стойност. Методът на сравнимите (аналогичните) сделки е подходящ за приложение, тъй като той дава обективни и коректни резултати при наличие на добре развит пазар, какъвто е пазарът на недвижими имоти в столицата. Методологията за пазарна оценка на имотите, отразяваща принципите на пазарния подход – метода на сравнимите (аналогичните) сделки или оценката по аналог са съгласно международни оценителски стандарти № № 400 Права върху недвижими имоти.

Според изготвената оценка общата пазарна цена на всички поземлени имоти възлиза на 8 154 185,00 лева. Съгласно чл.114,ал.5 от ЗППЦК стойността на придобиваното имущество по ал.1,т.1 от същия член е уговорената цена, която както посочихме по-горе, не може да бъде по-ниска от пазарната цена. Предложението на Съвета на директорите е „Светлина” АД да закупи поземлените имоти по пазарните цени, определени от лицензиария оценител.

Дадената обща пазарна цена на всички поземлени имоти – предмет на сделките, в размер на 8 154 185,00 лева, което е 70 на сто или надвишава 2 на сто от стойността на активите на „Светлина” АД съгласно последния одитиран счетоводен баланс (11 644 хил. лева), която е по-ниска от тази по последния изготвен счетоводен баланс (11 709 хил. лева).

Предвид гореизложените факти и обстоятелства, и тъй като в съвкупност стойността на сделките, които предлагаме да се сключат с посоченото свързано и заинтересовано лице, ще надвишат законово определените лимити в чл.114, ал.1,т.1,б.”б” от ЗППЦК, сделките може да се сключат само след вземането на решение от Общото събрание на акционерите в този смисъл.

Ето защо, на основание чл.114, ал.1, т.1, б. "б" и чл.114а, ал.2 от ЗППЦК предлагаме на Вашето внимание следния

проект за решение по т.13

от дневния ред на Общото събрание на 14.06.2018 г.:

1. Общото събрание овластява Съвета на директорите и изпълнителния директор да сключат с „Петър Караминчев“ АД - заинтересовано лице по смисъла на чл.114, ал.7 от ЗППЦК - като свързани лица по смисъла на §1 т.13 б."б" от ДР на ЗППЦК със „Синергон Холдинг“ АД, притежаващо над 25% от гласовете в ОС на „Светлина“ АД и на „Петър Караминчев“ АД, договори за **покупка на недвижими имоти – поземлени имоти**, с начин на трайно ползване – ниви, находящи се в землището на ж.к. Малашевци, ЕКАТТЕ 99117, Столична община, район „Сердика“, /по данни от КАИС район „Кремиковци“/ в местностите „Герена“, „Плуговина“ и „Влах Камък“, за обща пазарна стойност в размер на **8 154 185,00 лева**, описани по идентификатори, площ и отделна пазарна стойност, **както следва:**

№	По плана за земеразделяне Нива	Идентификатор	Местност	Площ скица	по	Пазарна с/ст
по ред	имот №	№	ж.к.Малашевци	кв.м.		лева
1	7031	68134.8675.31	Плуговина	7554		469460
2	15038	68134.8673.38	Влах камък	6394		347698
3	15045	68134.8673.45	Влах камък	7499		407787
4	7019	68134.8675.19	Плуговина	3962		246227
5	7027	68134.8675.27	Плуговина	1300		80791
6	14054	68134.8674.54	Влах камък	4400		239267
7	7057	68134.8675.57	Плуговина	1667		103599
8	6090	68134.8670.90	Герена	3001		233013
9	6089	68134.8670.89	Герена	3000		232935
10	6088	68134.8670.88	Герена	4428		343813
11	15041	68134.8673.41	Влах камък	4587		249436
12	5010	68134.8676.10	Плуговина	2500		155368
13	6050	68134.8670.50	Герена	4199		326032
14	15047	68134.8673.47	Влах камък	2630		143016
15	7053	68134.8675.53	Плуговина	3259		202538
16	15007	68134.8673.7	Влах камък	7545		410288
17	7056	68134.8675.56	Плуговина	8000		497178
18	7059	68134.8675.59	Плуговина	12002		606036
19	6085	68134.8670.85	Герена	1693		131453
20	6091	68134.8670.91	Герена	954		74073
21	6108	68134.8670.108	Герена	2004		155601
22	6117	68134.8670.117	Герена	750		58234
23	6063	68134.8670.63	Герена	4102		318500
24	7065	68134.8675.65	Плуговина	5680		352996
25	14005	68134.8674.5	Влах камък	4869		264770
26	15024	68134.8673.24	Влах камък	2408		130944
27	6030	68134.8670.30	Герена	2917		226491
28	6024	68134.8670.24	Герена	2999		232858
29	6025	68134.8670.25	Герена	2550		197995
30	6026	68134.8670.26	Герена	600		46587

31	6110	68134.8670.110	Герена	599.7	46564
32	6032	68134.8670.32	Герена	4019	312056
33	6097	68134.8670.97	Герена	4000	310581
		Обща пазарна стойност:		128 071.70	8154185.00

Целесъобразност на сделките:

Мотиви за целесъобразността на сделките:

Част от предмета на дейност на „Светлина“ АД според Устава му е отдаване под наем на дълготрайни активи, което дружеството извършва и в момента. Целта е да се разшири тази дейност с отдаването под наем и на предложените за придобиване поземлени имоти. Икономическата изгода за „Светлина“ АД като публично дружество се предвижда да се изрази в увеличаване и реализиране на допълнителни доходи от отдаване под наем.

„Петър Караминчев“ АД, като дружество стопанисващо резервоари за съхранение на течни горива и регистрирано по ЗЗНН (Закон за запасите от нефт и нефтопродукти), ще намали административно – управленските си разходи и ще оптимизира дейността на акцизия данъчен склад.

II. Предлагаме за одобрение от Общото събрание на сделка между „Светлина“ АД и „Синергон енерджи“ ЕООД - заинтересовано лице по смисъла на чл.114, ал.7 от ЗППЦК и свързано лице по смисъла на §1 т.13 от ДР на ЗППЦК.

„Синергон енерджи“ ЕООД и „Светлина“ АД са дружества от системата на "Синергон холдинг" АД, което е мажоритарен собственик, притежаващ над 25 на сто от гласовете в общите събрание и на двете дружества. Като свързани със "Синергон холдинг" АД лица, "Светлина" АД и „Синергон енерджи“ ЕООД се явяват заинтересовани лица по планираната сделка на основание чл.114,ал.7 от ЗППЦК.

Предлаганите за сключване сделки представляват покупка от страна на „Светлина“ АД на електрическа енергия от „Синергон енерджи“ ЕООД. Съобразявайки разпоредбата на чл.114,ал.6 от ЗППЦК, стойността на сделките със свързани лица за срок от 3 години в съвкупност са надвишили лимита по чл.114,ал.1,т.1, б."б" от ЗППЦК, поради което се налага взимане на решение от Общото събрание за настоящата сделка.

В съвкупност стойността на сделките, които се предлагат за сключване със свързаното и заинтересовано лице, ще надвишат законово определените лимити в чл.114, ал.1,т.1,б."б" във връзка с чл.114,ал.6 от ЗППЦК, определени на база 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, а именно:

-съгласно последния одитиран счетоводен баланс на „Светлина“ АД към 31.12.2017 г. стойността на всички активи възлиза на 11 644 хил. лева;

-съгласно последния изготвен счетоводен баланс на „Светлина“ АД към 31.03.2018 г. общата стойността на всички активите възлиза на 11 709 хил. лева.

Предлаганата сделка със „Синергон енерджи“ ЕООД е за покупка на електрическа енергия за срок от 3 години на стойност до 1 000 000 лева, което представлява 8,58% или надвишава 2 на сто от стойността на активите по последния одитиран счетоводен баланс към 31.12.2017 г., която е по-ниска от тази по последния изготвен счетоводен баланс към 31.03.2018 г.

Съгласно чл.114"а", ал.5 от ЗППЦК, сделките по чл.114,ал.1, т.1 от същия закон, в

които участват заинтересовани лица, могат да бъдат извършвани само по пазарна цена. Цените, на които „Синергон енерджи“ ЕООД продава ел. енергия, са пазарни, тъй като дружеството извършва дейност на свободния пазар на ел. енергия.

Предвид горното, се налага взимане на решение от Общото събрание на акционерите за одобрение на предлаганата сделка. Предлагаме на Общото събрание следния

проект за решение по т.13

от дневния ред на Общото събрание на 14.06.2018 г.:

„Овластява Съвета на директорите и изпълнителния директор да сключат със „Синергон Енерджи“ ЕООД - заинтересовано лице по смисъла на чл.114, ал.7 от ЗППЦК - като свързани лица по смисъла на §1 т.13 б."б" от ДР на ЗППЦК със „Синергон Холдинг“ АД, притежаващо над 25% от гласовете в ОС на „Светлина“ АД, следните договори:

Договори със срок до 3 години за **доставка (покупка) на електрическа енергия** на стойност, възлизаща до 1 000 000 лева, в резултат на което „Светлина“ АД ще придобива активи (електрическа енергия) на пазарни цени.”

Целесъобразност. Икономическа изгода за публичното дружество и естество на интереса към сделките:

„Синергон енерджи“ ЕООД е лицензиран търговец на електроенергия и координатор на балансираща група на Свободния пазар на електроенергия в България. Основната му дейност е търговия с електрическа енергия, енергиен мениджмънт, оперативно планиране, координиране и управление на енергийни системи. „Синергон енерджи“ ЕООД закупува ел. енергия от свободния пазар, което е икономически по-изгодно, и предлага на „Светлина“ АД комплексно обслужване с оптимизация на разходите за електроенергия между 10% и 30%.

За „Светлина“ АД комплексното обслужване с оптимизация на разходите за електроенергия ще допринесе до реализиране на допълнителни доходи.

Предлагаме, по т.13 от дневния ред и на основание чл.114, ал.1 и чл.114а, ал.2 от ЗППЦК Общото събрание на акционерите да вземе **решение** в този смисъл за овластяване на Съвета на директорите и Изпълнителния директор на дружеството да **сключат горните сделки при условията на настоящото решение, както и по своя преценка да договарят условията, за които общото събрание не се е произнесло в решението си.**

СЪВЕТ НА ДИРЕКТОРИТЕ

НА „СВЕТЛИНА“ АД

ПРЕДСЕДАТЕЛ: 1. Бедо Доганян.....

ЧЛЕНОВЕ: 2. Асен Малинов.....

3. Цеца Аладжова:.....