

До акционерите на  
**„ФЮЧЪРС КЕПИТАЛ“ АД**

**МОТИВИРАН ДОКЛАД**  
на Съвета на директорите на  
**„ФЮЧЪРС КЕПИТАЛ“ АД**

*На основание чл. 114а, ал. 1, т. 1, б. „б“ във връзка с чл. 114а, ал. 5 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа*

Относно: Условия и целесъобразност на сделка по чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ във връзка с чл. 114а, ал. 5 от ЗППЦК, в резултат на която **„ФЮЧЪРС КЕПИТАЛ“ АД**, ЕИК 201624613, със седалище и адрес на управление - гр. София, 1000 район Средец, ул. „Георги Сава Раковски“ №130, ет.1, ап.4 („Дружеството“) да продаде 100% от дружествените дялове от **„АБ1“ ЕООД**, ЕИК: 201793798, със седалище и адрес на управление: гр. София, 1000, район Средец, ул. „Г. С. Раковски“ №130, ет. 1, ап. 4, представляващи 407 000 дяла с номинална стойност от 1 лв. всеки един с обща номинална стойност от 407 000 лв.

Сделката е предложена за одобрение от Общото събрание на акционерите на **„ФЮЧЪРС КЕПИТАЛ“ АД** на заседание, насрочено за 10.11.2014г., в 15'00 часа, в седалището на Дружеството, а при липса на кворум Общото събрание ще се проведе на 25.11.2014 г., от 15:00 часа, на същото място и при същия Дневен ред в съответствие с чл.227, ал.3 от Търговския закон.

*Уважаеми Дами и Господа,*

Като публично дружество, **„ФЮЧЪРС КЕПИТАЛ“ АД** („Дружеството“) е подчинено на разпоредбите на Закона за публичното предлагане на ценни книжа („ЗППЦК“).

Настоящият мотивиран доклад е изготвен и одобрен с решение от 03.10.2014 г. на Съвета на директорите на **„ФЮЧЪРС КЕПИТАЛ“ АД** („СД“), 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 от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа („Наредба №2 ). Съгласно чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК настоящият доклад на СД на Дружеството представлява част от материалите по дневния ред на Общото събрание на акционерите, насрочено за 10.11.2014г., в 15'00 часа, в седалището на Дружеството.

Предназначението и целта на настоящия мотивиран доклад е да запознае акционерите на **„ФЮЧЪРС КЕПИТАЛ“ АД** със съществените условия и целесъобразността на сделката, по силата на която Дружеството, в качеството си на продавач ще продаде на **„АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД**, ЕИК 200845765, със седалище и адрес на управление: гр. София, 1000 район Средец, ул. „Георги Сава Раковски“ №130, ет.1, ап.4 всички дружествени дялове на собственото си дъщерно дружество **„АБ1“ ЕООД**, ЕИК: 201793798, със седалище и адрес на управление: гр. София, 1000, район Средец, ул. „Г. С. Раковски“ №130, ет. 1, ап. 4 представляващи 407 000 дяла с номинална стойност от 1 лв. всеки един с обща номинална стойност от 407 000 лв., с оглед вземането на информирано решение от Общото събрание на акционерите по т. 1 от Дневния ред на насроченото за 10.11.2014 г. заседание и овластяване на изпълнителния член на СД на **„ФЮЧЪРС КЕПИТАЛ“ АД** да подпише необходимите документи и да извърши необходимите действия по продажбата на дружествените

дялове на „АБ1“ ЕООД.

**1. Описание (условия) на предложената сделка. Предмет на сделката. Стойност на сделката. Други съществени и допълнителни елементи на предложената сделка.**

Съветът на директорите на „ФЮЧЪРС КЕПИТАЛ“ АД, гр. София предлага на Общото събрание на акционерите на Дружеството да одобри и овласти изпълнителния директор на „ФЮЧЪРС КЕПИТАЛ“ АД да подпише всички необходими документи за продажбата на „АБ1“ ЕООД, включително но не само решение от името на „ФЮЧЪРС КЕПИТАЛ“ АД за продажбата и договор за покупко-продажба на дружествени дялове пред нотариус, съгласно разпоредбите на чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ във връзка с чл. 114а ал. 5 от ЗППЦК.

**Предмет на сделката:**

Продажба на „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД, ЕИК 200845765 на всички дружествени дяла на „АБ1“ ЕООД, ЕИК: 201793798, със седалище и адрес на управление: гр. София, 1000, район Средец, ул. „Г. С. Раковски“ №130, ет. 1, ап. 4, представляващи 407 000 (четирисотин и седем хиляди) дяла с номинална стойност от 1 лв. (един лев) всеки един с обща номинална стойност от 407 000 лв. (четирисотин и седем хиляди лева). Всички дружествени дяла ще бъдат продадени на „Алфа България“ АД, като същото ще стане едноличен собственик на „АБ1“ ЕООД.

**Стойността на сделката:**

За целите на предлаганата сделка и във връзка с изискванията на ЗППЦК, Съветът на директорите предприе действия за определяне на реалната пазарна цена на всички дружествени дялове на «АБ1» ЕООД, като беше възложено изготвянето на експертна оценка от „НЕТ КОНСУЛТ“ ООД, ЕИК 10376381, гр. София - Дружество на независим оценител - Сертификат рег. № 900400164 на КНОБ, с управител Иван Иванов чрез инж. Иван Иванов, притежаващ:

- Сертификат № 500100149 търговски предприятия и вземания;
- Сертификат № 100100355 недвижими имоти;
- Сертификат № 300100150 машини и съоръжения;
- Сертификат № 810100032 Земеделски земи и трайни насаждения.

Съгласно изготвената експертна оценка пазарната цена на дяловете на „АБ1“ ЕООД е 380 000 лв. (триста и осемдесет хиляди лева). Докладът за оценка е приложение № 1 към настоящия мотивиран доклад и представлява неразделна част от същия.

На база извършената пазарна оценка от 02.10.2014г., Съветът на директорите на Дружеството предлага всички дружествени дялове от «АБ1» ЕООД да бъдат продадени за цена, равна на пазарната оценка, а именно 380 000 лв. (триста и осемдесет хиляди лева).

Стойност на активите по последно одитирания баланс към 31.12.2013г. в лева	Стойност на активите по последния изготвен баланс към 30.06.2014 г. в лева	Праг по чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ от ЗППЦК в лева	Стойност на сделката /продажна цена/
418 хил. лв.	422 хил. лв.	8 хил. лв.	380 000 лв.

Горепосочените данни показват, че продажната цена на дяловете на „АБ1“ ЕООД надвишава две на сто от по-ниската стойност на активите съгласно последния одитиран баланс към 31.12.2013г. или последния изготвен счетоводен баланс на Дружеството към 30.06.2014г., поради което подлежи на предварително одобрение от общото събрание на акционерите на Дружеството.

**Срок:**

При наличие на одобрение от страна на Общото събрание на акционерите, изпълнителният директор на Дружеството ще предприеме действия за незабавно подписване на необходимото протоколно решение за продажбата на всички дружествени дялове на „АБ1“ ЕООД и подписване на договор за покупко-продажба на дружествените дялове пред нотариус.

2. Името, съответно наименованието на страните по сделката. Имената, съответно наименованията на лицата, които са заинтересувани лица по чл.114, ал.6 от ЗПЦК, причините, поради които те са заинтересувани лица, и естеството на интереса им към сделката

**Страни по сделката**

Продавач: „Фючърс Кепитал“ АД, ЕИК: 201624613, със седалище и адрес на управление: гр. София, 1000, район Средец, ул. „Г. С. Раковски“ №130, ет. 1, ап. 4

Купувач: „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД, ЕИК 200845765, със седалище и адрес на управление – гр. София, 1000 район Средец, ул. „Георги Сава Раковски“ №130, ет. 1, ап. 4

Към датата на изготвяне на настоящия доклад Съветът на директорите на дружеството е в следния състав:

Евгени Иванов Найденов, с адрес за кореспонденция в Република България: гр. София, район „Средец“, ул. „Георги Сава Раковски“ № 130, ет. 1, ап. 4 – Изпълнителен директор.

Стефан Марков Гугушев, с адрес за кореспонденция в Република България: гр. София, район „Средец“, ул. „Георги Сава Раковски“ №130, ет.1, ап.4 – Председател на Съвета на директорите.

Добринна Желева Павлова, с адрес за кореспонденция в Република България: гр. София, район „Средец“, ул. „Георги Сава Раковски“ № 130, ет. 1, ап. 4 – Заместник председател на Съвета на директорите.

Лицата, които притежават над 5% от капитала на Дружеството към датата на изготвяне на настоящия доклад са:

Сред акционерите на „ФЮЧЪРС КЕПИТАЛ“ АД няма юридически лица, които да притежават пряко над 5 (пет) на сто от акциите с право на глас.

Към датата на изготвяне на настоящия доклад физически лица, които притежават пряко над 5 на сто от капитала на Дружеството са:

Юшри Башир Башир притежаващ 420 499 акции, представляващи 99,9997 на сто от капитала на Дружеството.

Юшри Башир не е изпълнил задължението си по чл.149 от ЗППЦК за отправяне на търгово предложение до останалите акционери на Дружеството, с оглед на което към настоящия момент на основание чл. 149, ал.5 от ЗППЦК няма право да упражнява правото си на глас в общото събрание на Дружеството. Поради което същия няма да упражня правото на глас по притежаваните от него акции в капитала на Дружеството при взимането на решение за одобряване продажбата на всички дружествени дялове на „АБ1“ ЕООД.

Към датата на изготвяне на доклада няма физически и юридически лица, които да притежават непряко над 5 на сто от капитала на „ФЮЧЪРС КЕПИТАЛ“ АД.

#### Участие на заинтересувани лица в описаната по-горе сделка по смисъла на чл. 114 ал. 6 от ЗППЦК

Заинтересовани лица по смисъла на разпоредбата на чл. 114, ал. 6 от ЗППЦК са членовете на управителните и контролните органи на публичното дружество, лицата – представители на юридически лица, членове на такива органи, неговият прокурист, лицата, 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, лицата, 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 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.

В приложената за одобрение сделка е налице участие на заинтересовани лица на основание чл. 114, ал. 6, т. 1 и т. 3 от ЗППЦК поради следните обстоятелства:

- Евгени Иванов Найденов е изпълнителен директор и член на Съвета на директорите на „Фючърс Кепитал“ АД, както и е изпълнителен директор и член на Съвета на директорите на „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД, т.е. лицето участва в управителните органи и на двете дружества и същевременно е и представляващ и двете дружества.
- Стефан Марков Гугушев е член на Съвета на директорите на „Фючърс Кепитал“ АД, както и е член на Съвета на директорите на „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД, т.е. лицето участва в управителните органи и на двете дружества. Стефан Марков Гугушев е и акционер във „Фючърс Кепитал“ АД.

#### **3. Целесъобразност и икономическа изгода на сделката (продажба на всички дружествени дялове на „АБ1“ ЕООД):**

Считано от учредяване на дъщерното си дружество „АБ1“ ЕООД и последващата покупка на апартамент, находящ се в апартаментен комплекс (подробно описан в пазарната оценка, приложение към настоящия доклад) „Фючърс Кепитал“ АД не е реализирало печалба от направената инвестиция. Напротив за „Фючърс Кепитал“ АД се натрупват задължения, които Дружеството не може да обслужва. Продажбата на всички дружествени дялове на „АБ1“ ЕООД ще

доведе до привличане на свежи парични средства във „Фючърс Кепитал“ АД с помощта, на които Дружеството ще може да проучи друг инвестиционен сегмент, който би бил по-печеливш и доходоносен. С продажбата „Фючърс Кепитал“ АД ще може да покрие текущите си задължения към назначения персонал, като същевременно няма да се трупат нови задължения, които да остават неизплатени, поради липса на средства.

#### 4. Лица, в чиято полза е сделката, подлежаща на одобрение

Предвид аргументите, изложени по-горе, сделката се извършва в полза на двете дружества – продавачът „Фючърс Кепитал“ АД и купувачът „Алфа България“ АД.

#### 5. Заключение

Съветът на директорите на „ФЮЧЪРС КЕПИТАЛ“ АД, гр. София счита, че предложената в настоящия мотивиран доклад продажба на всички дружествени дяла на „АБ1“ ЕООД е в интерес и на двете дружества. С изпълнение на продажбата, Съвета на директорите на Дружеството смята, че ще бъдат привлечени свежи парични средства, които да помогнат на Дружеството да преосмисли своята финансова стратегия и сегменти за инвестиция, както и ще обезпечат текущите разходи на „ФЮЧЪРС КЕПИТАЛ“ АД като публично дружество.

#### Предложение към акционерите

С оглед на изложените причини, СД на „ФЮЧЪРС КЕПИТАЛ“ АД, гр. София предлага на акционерите на Дружеството да приемат следното решение по т. 1 от насроченото за 10.11.2014г. Общо събрание на акционерите на дружеството, а именно: Общото събрание на акционерите на „ФЮЧЪРС КЕПИТАЛ“ АД приема решение за предварително одобрение продажба на „Алфа България“ АД, ЕИК:200845765, със седалище и адрес на управление: гр. София, 1000, район Средец, ул. „Г. С. Раковски“ №130, ет. 1, ап. 4 на всички дружествени дялове на „АБ1“ ЕООД, ЕИК: 201793798, със седалище и адрес на управление: гр. София, 1000, район Средец, ул. „Г. С. Раковски“ №130, ет. 1, ап. 4 представляващи 407 000 дяла с номинална стойност от 1 лв. всеки един с обща номинална стойност от 407 000 лв. за цена от 380 000 лв. (триста и осемдесет хиляди лева) и за овластяването на Изпълнителния директор на Дружеството да подпише необходимите документи и да предприеме необходимите действия съгласно условията, описани в настоящия мотивиран доклад на СД на „ФЮЧЪРС КЕПИТАЛ“ АД, представляващ неразделна част от писмените материали по дневния ред на Общото събрание на акционерите, насрочено за 10.11.2014г.

03.10.2014г.

Членове на СД на „ФЮЧЪРС КЕПИТАЛ“ АД:

СТЕФАН МАРКОВ ГУГУШЕВ \_\_\_\_\_

ДОБРИНА ЖЕЛЕВА ПАВЛОВА \_\_\_\_\_

ЕВГЕНИ ИВАНОВ НАЙДЕНОВ \_\_\_\_\_

