

До  
извънредното общо събрание на „Корадо-България“ АД,  
насрочено за 16 септември 2020 г.

## МОТИВИРАН ДОКЛАД НА УПРАВИТЕЛНИЯ СЪВЕТ НА „КОРАДО-БЪЛГАРИЯ“ АД

по чл. 114а, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Относно: *целесъобразността и условията за извършване на сделки съгласно чл. 114, ал. 1, т. 1, буква „б“ от ЗППЦК*

### 1. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО СДЕЛКАТА

#### 1.1. Общо описание на сделката

Сделката представлява множество покупки на: (а). радиатори; и/или (б). материали за производство на радиатори; и/или (в). резервни части за радиатори, като покупките във всички случаи ще се извършват при условията на конкретни поръчки и потвърждения (съответно „Сделки по Покупка“ и „Продукти“). От правна гледна точка, всяка поръчка и нейното потвърждаване ще представляват отделен договор за покупка на Продукти, който отделен договор следва предварително определена рамка на общи условия („Рамково Споразумение“).

Придобиването на Продукти (като *активи* по смисъла на чл. 114, ал. 1, т. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа - ЗППЦК) става чрез сключването на Сделки по Покупка, поради което именно за тези сделки е необходимо корпоративно овластяване, в случаите когато тяхната стойност надвишава законовите прагове, посочени в тази разпоредба на закона (не за сключването на Рамковото Споразумение, само по себе си).

Страни по Рамковото Споразумение и Сделките по Покупка са „Корадо-България“ АД („Дружеството“) като Купувач и „Корадо“, а.с. Чешка република („Корадо ЧР“) като Продавач.

Дружеството и Корадо ЧР са *свързани лица* по смисъла на §1, т. 13, буква „а“ от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК. Корадо ЧР упражнява контрол върху Дружеството, като контролът е такъв по смисъла на §1, т. 14, буква „а“ от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК и се изразява в прякото притежаване от Корадо ЧР на 82.15% от основния капитал на Дружеството.

Предвид горното, като притежател на повече от 25% от гласовете в Общото събрание на Дружеството и съгласно чл. 114, ал. 7, т. 2 от ЗППЦК, Корадо ЧР е *заинтересовано лице* по отношение на Рамковото Споразумение и Сделките по Покупка.

Чрез Сделките по Покупка Дружеството ще придобие *активи*, чиято обща стойност надвишава 2% от по-ниската от стойностите на Общите Активи по последните два изготвени счетоводни баланса на Дружеството, поне един от които е одитиран и двата от които са публично оповестени в съответствие с чл. 100т от ЗППЦК.

#### 1.2. Икономическа същност на Сделките по Покупка

В хода на търговията със собствените си продукти, които е произвело, Дружеството също така е развило и мрежа за дистрибуция с регионално покритие (България, Украйна, Румъния, Унгария, Сърбия, Северна Македония, Босна и Херцеговина, Гърция и Турция). Оптимизираното натоварване на тази мрежа позволява на Дружеството да поеме и задълженията на дистрибутор с ограничена дейност и ограничен риск по отношение на продуктите, произведени от други членове на Групата от дружества „Корадо“.

### 1.3. Ръководство и служители на Дружеството и външни консултанти, ангажирани със Сделките по Покупка

Следните лица са били ангажирани с подготовката за получаване на корпоративно разрешение за Сделките по Покупка:

Управителен съвет на Дружеството в състав от 3 членове: инж. Иржи Ржезничек, Силвия Стефанова и Яна Хавлова

Директор за връзки с инвестициите на Дружеството: Снежана Бойчева

Адвокати, консултирали одобряването на сделката: адв. Иван Лясков и Адвокатско дружество „Конечна и Заха“

Отговорни за определянето на пазарните цени на продуктите: Управителният съвет на Дружеството, основавайки се на информация, предоставена от чешкия отдел за Трансферно Ценообразуване на PriceWaterhouse Coopers (с подкрепата на българския им отдел)

### 1.4. Информация относно приемането на доклада

Настоящият мотивиран доклад („Докладът“) е приет от управителния съвет на Дружеството („УС“) с решение по т. 5 от дневния ред на Протокола от редовното му заседание, проведено на 22 юли 2020 г. Докладът представлява материал по т. 5 от дневния ред на извънредното общо събрание на Дружеството, насрочено за 16 септември 2020 г. („ОС“).

## 2. ОБРЪЩЕНИЕ КЪМ АКЦИОНЕРИТЕ И ЛИЦАТА С ПРАВО НА ГЛАС

Уважаеми акционери и лица с право на глас,

Докладът е изготвен на основание чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК и съдържа изискуемото съгласно чл. 46 от *Наредба № 2 от 17.09.2003 г. за проспектите при публичното 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*, издадена от Комисията за финансов надзор, съдържание, както следва:

- (i). описание на предложената сделка, включително нейния предмет, стойност, в чия полза се извършва, както и другите съществени елементи на сделката, необходими, за да е пълна информацията и да не е подвеждаща за акционерите;
- (ii). търговските имена на страните по предложената сделка;
- (iii). търговските имена на лицата, заинтересовани от сделката съгласно чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК, причините, поради които те са заинтересовани и естеството на интереса им към сделката;
- (iv). пазарната оценка на предложената сделка по чл. 114а, ал. 5 от ЗППЦК; и
- (v). описание на икономическите изгоди на Дружеството от предложената сделка.

Докладът има за цел да запознае акционерите и лицата с право на глас на Дружеството със съществените условия и целесъобразността на Рамковото Споразумение и Сделките по Покупка.

Докладът съдържа всички съществени елементи на Сделките по покупка, необходими за вземане на информирано и обосновано решение от страна на ОС относно овластяването на УС за сключване на Сделките по покупка.

Без наличието на одобряващо решение на ОС, УС няма право да сключва Сделките по Покупка, стойността на които надвишава законоустановените прагове. В случай че все пак такива сделки бъдат сключени при липса на такова решение, то сделките биха били нищожни съгласно чл. 114, ал. 12 от ЗППЦК.

### **3. СЪЩЕСТВЕНИ УСЛОВИЯ НА СДЕЛКАТА**

#### **3.1. Страни по Рамковото Споразумение и Сделките по Покупка**

Страните по Рамковото Споразумение и Сделките по покупка са *свързани лица*, а *заинтересовано от сделките лице* е Корадо ЧР. Интересът на Корадо ЧР от Рамковото Споразумение и Сделките по Покупка произтича от качеството му на мажоритарен акционер в Дружеството и се свежда до:

- (а). успешно внедряване и поддържане на бизнес модела на Групата Корадо;
- (б). търговски приходи за Дружеството от дистрибуцията на Продуктите в Централна и Източна Европа;
- (в). поддържане на стабилното финансово състояние на Дружеството; и
- (г). оптимизиране на паричните потоци на Дружеството.

#### **3.2. Предмет на Рамковото Споразумение и Сделките по Покупка и Описание на Продуктите**

Рамковото Споразумение и Сделките по Покупка предвиждат не-изключителна дистрибуция при поемането на ограничен риск (limited-risk distributorship) на Продукти, произведени от Корадо ЧР, за последваща реализация на пазара чрез дистрибуторската мрежа и другите ресурси на Дружеството.

Продуктите представляват: (i). радиатори от цялата гама в продуктовото портфолио на Корадо ЧР, произведени в завършен вид – предназначени за директна реализация на пазара в Централна и Източна Европа ; (ii). материали, необходими за производството на радиатори; и (iii). резервни части за радиатори. Въпросните радиатори, за които се отнасят Сделките по Покупка, са радиатори в готов вид (лакирани), тръбни / за баня, както и някои особени групи панелни радиатори. В производството на такива радиатори се следват технологии, които не се използват в собствения производствен процес на Дружеството.

Всяка поръчка на Продукти и нейното потвърждаване ще представлява отделен договор за покупка, за който ще се прилагат конкретно договорените за съответния случай срокове и условия относно: вид на Продуктите (от портфолиото на Корадо ЧР); количество на Продуктите; единична цена (по ценоразписа на Корадо ЧР) и обща стойност на сделката; и други условия на сделката.

#### **3.3. Времева рамка на Сделките по Покупка**

Времевата рамка, в която се извършват Сделките по Покупка, може да бъде най-късно до 31 декември 2025 г.

#### **3.4. Единични цени на Продуктите**

Единичните цени на Продуктите се определят по размер в съответствие с Документацията за Трансферно Ценообразуване, получена от Дружеството, която подлежи на периодични корекции (обикновено годишни, освен ако привеждането в съответствие с принципа Arm's Length не изисква по-често). Определянето се извършва въз основа на метода на препродажната цена (Resale Price Method). Този метод ще продължи да се прилага, докато някой различен метод не бъде счетен за по-

подходящ от ръководството на Дружеството въз основа на становище от професионалните данъчни консултанти на Дружеството.

Методът на препродажната цена е общопризнат като най-подходящ в случай на продажби за последваща директна дистрибуция. Методът изисква използването на модел за ценообразуване плус актуализиране съобразно отправни точки (benchmarking) поне веднъж годишно, за да се поддържа съответствието с пазарното ниво на брутния марж на купувача (дистрибутор).

Брутният марж на Купувача се изчислява, както следва:

крайната цена за клиента, намалена с брутния марж на Купувача, посочен в %

Брутният марж на Купувача се определя, както следва:

Продажбите, извършени от Купувача на продуктите, закупени от Продавача

минус

покупната цена на Продуктите, закупени от Продавача (включително разходи за транспорт от завода на Продавача до помещенията на Купувача)

равно на абсолютния брутен марж на Купувача

разделено на Продажбите, извършени от Купувача на продуктите, закупени от Продавача

равно на брутния марж на Купувача в %

Избраният *брутен марж* се основава на принципа Arm's Length. Това води до процент в рамките на интер-квартилния диапазон, определен от сравнително проучване на независими дружества (не-свързани лица) и техните резултати за най-малко 3 (три) сезона („Целевият Марж”). Минимум веднъж годишно, т.е. в края на всяка календарна година, действителният *брутен марж* ще бъде преразглеждан и всички отклонения от Целевия Марж ще бъдат компенсирани или на Продавача, или на Купувача чрез корекция в края на годината.

За обща ориентация, брутният марж, реализиран от Дружеството по сделки, извършени през 2018 г. (последната към днешна дата, за която документацията за трансферно ценообразуване е налична в окончателния ѝ вид) е бил 18,80 %. Интер-квартилният диапазон за предходния 3-годишен период е имал следните осреднени стойности:

Минимум	12.7 %
Долен кuartил	15.1 %
Медиана	18.4 %
Горен кuartил	21.6 %
Максимум	37.5 %

В своята последователна практика българските данъчни органи са склонни като съответстващ на пазарното нови всеки % на брутния марж, който попада вътре в интер-квартилния диапазон, в зависимост от разпределението на функциите и рисковете между страните по сделката. Нивата на маржа, които не се отклоняват съществено от медианата, са типични за дистрибутирането при ограничен риск (limited-risk distributorship).

При изключителни обстоятелства Продавачът и Купувачът могат да се споразумеят за предоставяне на значителна отстъпка, както и за начина, по който те ще разделят резултата, дали печалба или загуба, в

резултат на конкретния проект. Изключителното обстоятелство може да представлява: участие в търг и/или навлизане на пазар и/или придобиване на нов клиент или всякакви други изключителни ситуации за предоставяне на значителни отстъпки, при условие че са взаимно съгласувани от Продавача и Купувача, предимно поради стратегически бизнес причини.

### 3.5. Максимална стойност на Сделките по Покупка

Максималната обща стойност на всяка една и всички Сделки по Покупка няма да надвишава 5 милиона лева (без ДДС и разноски по сделките) през всяка една финансова година. Това количествено определяне е направено от ръководството на Дружеството въз основа на исторически данни и прогнози за обема на дистрибуционната дейност във времевата рамка на Сделките по Покупка.

### 3.6. Оценка на стойността на Сделките по покупка спрямо законоустановените прагове по ЗППЦК

Съгласно Сделките по Покупка Дружеството ще купува Продукти, което ще бъде квалифицирано като *придобиване на активи* по смисъла на чл. 114, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК. Общата стойност на Сделките по Покупка се очаква да достигне праговете, определени в горепосочената разпоредба, през 2020 г.

Поради свързаността между Дружеството и Корадо ЧР и заинтересоваността на Корадо ЧР по отношение на Сделките по Покупка, приложимият праг е този по чл. 114, ал. 1, т. 1, буква „б” от ЗППЦК, а именно: 2% от по-ниската стойност на активите съгласно последните два изготвени счетоводни баланса на Дружеството, поне един от които е одитиран и които са публично оповестени по реда на чл. 100т от ЗППЦК.

Към момента на изготвяне на Доклада последният одитиран счетоводен баланс на Дружеството е този към 31 декември 2019 г., а последният изготвен и публично оповестен счетоводен баланс на Дружеството е този към 31 март 2020 г. Общата стойност на активите по всеки от тях е, както следва:

	По баланс към 31 декември 2019 г.	По баланс към 31 март 2020 г.
Стойност (BGN '000)	28,485	29,844

По-ниската от двете стойности е тази по баланса към 31 декември 2019 г., от която 2% са равни приблизително на 569.7 хиляди лева.

При съпоставката на горепосочения праг с очакваната стойност на Сделките по Покупка може да се достигне до извода, че сделките попадат в обхвата на чл. 114, ал. 1, т. 1, буква „б” от ЗППЦК, поради което подлежат на предварително одобрение от ОС.

В настоящата точка от Доклада понятието „баланс” е използвано като синоним на „отчет за финансовото състояние”.

### 3.7. Лица, в чиято полза се сключват Рамковото Споразумение и Сделките по Покупка

Рамковото Споразумение и Сделките по Покупка се сключват в полза и на двете страни.

### 3.8. Други съществени условия на Рамковото Споразумение и Сделките по Покупка

УС счита за съществени условия на Рамковото Споразумение и Сделките по Покупка, на които акционерите на Дружеството следва да обърнат специално внимание, следните условия:

- *прехвърляне на собственост:* правото на собственост върху Продуктите преминава от Продавача към Купувача след пълно плащане
- *условия на доставка:* условията на доставка са или FCA (склад на Продавача) или ще бъдат договаряни (включително, но не непременно, съгласно Incoterms 2010 или Incoterms 2020) за всеки отделен случай
- *ексклузивитет:* Дружеството не е обвързано от задължение да купува изключително от Корадо ЧР
- *ангажимент за достигане на определен обем:* Дружеството не е обвързано от задължение за достигането на определен минимален обем покупки
- *приложимо право и разрешаване на спорове:* Рамковите условия на сделките ще се уреждат от чешкото законодателство. Споровете, произтичащи от сделките, ще се решават от Арбитражния съд към Стопанската камара на Чешката република и Земеделската камара на Чешката република.

## 4. ПАЗАРНА ОЦЕНКА

### 4.1. Документация за трансферно ценообразуване

В изпълнение на изискването на чл. 114а, ал. 5 от ЗППЦК, Сделките по Покупка, ако бъдат одобрени от ОС и сключени от УС, ще се извършват на цени на Продуктите, равни на справедливата им пазарна стойност. Такава стойност ще бъде определяна поотделно за всяка финансова година от независим данъчен консултант от групата на PricewaterhouseCoopers - лидер в областта на предоставяне на професионални данъчни консултации, включително въпроси, свързани с трансферното ценообразуване. Стойността ще следва от нивата на марж, посочени в писмено проучване, изготвено съгласно изискванията за Документация за трансферно ценообразуване.

Тъй като Документацията за трансферно ценообразуване не е в материалите по точка 5 от дневния ред на ОС, тя ще бъде предоставена на акционерите на Дружеството, които биха искали да се запознаят с нея, от директора за връзки с инвеститорите на Дружеството на следните данни за контакт:

гр. Стражица 5150  
ул. „Гладстон” №28  
тел: ++359 6161 42 45  
e-mail: [info@korado.bg](mailto:info@korado.bg)

### 4.2. Функционален анализ

Описанието на рисковете, свързани със Сделките по Покупка, и разпределението им между Дружеството и Корадо ЧР е, както следва:

#### 4.2.1. Пазарен риск

Тъй като Рамковото Споразумение и Сделките по Покупка не обвързват нито една от страните с обеми на продажба/покупка или с даването на каквато и да било поръчка/потвърждение, техните условия не биха разместили пазарните рискове, които ще продължат да лежат върху страните като производител и съответно дистрибутор.

#### 4.2.2. Валутен риск

Нито една от страните по Рамковото Споразумение и Сделките по Покупка няма да поеме значителен валутен риск, свързан с изпълнението на сделките. Сделките по Покупка ще се сключват предимно в евро.

#### 4.2.3. Инвентарен риск

Рисковете за Дружеството и Корадо ЧР, свързани с наличностите от Продукти, няма да бъдат засегнати от Рамковото Споразумение и Сделките по Покупка.

#### 4.2.4. Рискове, свързани с гаранционната отговорност за Продуктите и нарушаване на интелектуалната собственост

Дружеството има право на обезщетение от Корадо ЧР срещу всякакви претенции, основаващи се на гаранционната отговорност за продукта, включително разходите за обезщетяване на всякакви гаранционни искове и искове за нарушаване на интелектуалната собственост.

#### 4.2.5. Риск, свързан с пазарните инвестиции

Разумните разходи за навлизането на нов пазар или за поддържането и развиването на пазарна позиция ще бъдат поети от Корадо ЧР чрез разпределянето на съответните задължения към него или чрез даването на Дружеството на право да получи адекватно възстановяване на разходите.

### 5. ИКОНОМИЧЕСКА ИЗГОДА ЗА ДРУЖЕСТВОТО

Факторите, обуславящи икономическата изгода за Дружеството от Рамковото Споразумение и Сделките по Покупка, са следните:

#### 5.1. Стратегически ползи

- Дружеството ще получи част от обичайните синергии, които възникват в моделите на груповия бизнес (включително, по същество, използване на наличните канали за търговия за множество продукти)
- Дружеството ще се възползва от по-голямо натоварване на своята дистрибуторска мрежа, при което ще реализира марж на пазарно ниво
- радиаторите, които Дружеството купува от Корадо ЧР, допълват портфолиото на Дружеството от произведените от самото него продукти, като по този начин позволяват на Дружеството да посрещне евентуално търсене в по-широки мащаби
- Дружеството ще реализира възвръщаемост от добрите си практики в мониторинга на пазара и осведомеността си за регионалните особености на потребителското търсене

#### 5.2. Търговски ползи

- липса на клаузи за ексклузивност на покупките от Корадо ЧР
- липса на ангажимент за достигането на определен обем покупки (свобода за правене на поръчки, което отговаря в максимална степен на дистрибуторското натоварване на Дружеството)
- липса на ангажимент за поддържане на договорените цени

- Дружеството ще поеме нормални рискове за модела на дистрибуция с ограничен риск (което се потвърждава от Местното досие на документацията за трансферно ценообразуване)
- нивото на брутния марж на Дружеството ще остане близо до медианата на интер-квартилния диапазон

### 5.3. Правни ползи

- плащането на цената Продуктите никога няма да предхожда тяхното получаване
- гъвкави възможности за прекратяване от страна на Дружеството (без посочване на причина, само с предизвестие)

## 6. ПРОЕКТ ЗА РЕШЕНИЕ

Предвид гореизложеното УС предлага на ОС да вземе следното решение, съдържащо се в поканата за ОС:

*Проект на решение:* Общото Събрание, на основание 114, ал. 1, т. 1 във връзка с чл. 114а, ал. 7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, овластява управителния съвет на Корадо БГ да извършва сделки по покупка на радиатори, материали за радиатори и резервни части за радиатори от Корадо ЧР съгласно рамково споразумение, при следните съществени срокове и условия:

(а). *страни по сделките:*

Корадо ЧР като продавач и Корадо БГ като купувач

(б). *предмет на сделките:*

Рамковото споразумение и сделките са за периодичните покупки (на месечна, тримесечна или годишна база) на следните 3 групи активи: (а). радиатори за не-ексклузивна дистрибуция от Корадо БГ на територията на държавите от Централна и Източна Европа; (б). материали за използване при производството на радиатори; и/или (в). резервни части за радиатори, като всяка отделна сделка по покупка се извършва при условията на писмена поръчка и потвърждение.

(в). *стойност на сделките:*

Единичните цени на радиаторите, материалите и/или резервните части се определят на годишна база в съответствие с документацията за трансферно ценообразуване на Корадо БГ за съответната календарна година, както тя бива актуализирана периодично.

Общата цена на радиаторите, материалите и резервните части няма да надвишава 5 (пет) милиона лева на финансова година (без ДДС и разноски по сделките).

(г). *времева рамка на сделките:*

Покупките на радиатори, материали и резервни части, за които с настоящото решение е дадено овластяване и/или потвърждение от Общото Събрание, започват със сключването на писмено/и рамково/и споразумение/я за такива покупки и приключват при изтичането на срока или прекратяването на съответното споразумение, но не по-късно от 31 декември 2025 г.

(д). лица, в чиято полза се сключват сделките:

Корадо БГ и Корадо ЧР

(е). други съществени условия на сделките:

Прехвърлянето на правото на собственост върху радиаторите, материалите и резервните части се извършва при пълно заплащане на цената им.

Общите условия за доставка на Корадо ЧР, както биват периодично изменяни, се прилагат към покупките. Условиата за доставка са или FCA (служебни помещения на Корадо ЧР) съгласно Incoterms 2010 или договорени по друг начин (включително, но не задължително, чрез препращане към Incoterms 2010 или Incoterms 2020) за всеки случай поотделно.

Корадо БГ не поема задължение да купува изключително от Корадо ЧР.

Корадо БГ не поема задължение да осигури какъвто и да било минимален обем покупки.

Рамковите условия на сделките се уреждат от правото на Чешката република. Споровете, произтичащи от сделките, са отнасят за разрешаване до Арбитражния съд към Стопанската камара на Чешката република и Земеделската камара на Чешката република.

#### 7. УВЕДОМЛЕНИЕ ЗА НЕ-ГЛАСУВАНЕ ОТ ЗАИНТЕРЕСОВАНИ ЛИЦА

Уведомява се акционера Корадо ЧР, че на основание чл. 114а, ал. 4 от ЗППЦК, този акционер не може да упражнява правото си на глас при гласуването по предложеното проекторешение, поради качеството му на *заинтересовано лице* по смисъла на чл. 114, ал. 7, т. 2 от ЗППЦК.

**Членове на управителния съвет на „Корадо-България” АД:**



Иржи Ржезничек



Силвия Стефанова



Яна Хавлова