

**ТИГАР А.Д., ПИРОТ**

**Извештај о налазима чињеничног стања  
22. јануар 2008. године**

Садржај

**ИЗВЕШТАЈ О НАЛАЗИМА ЧИЊЕНИЧНОГ СТАЊА**

1 - 2

**ПРИЛОЗИ**

- Прилог 1** Преглед финансијских ефеката предложене продаје дела некретнина и продаје 30% удела у Tigar Tyres д.о.о., Пирот, на позиције биланса стања предузећа Тигар а.д., Пирот.
- Прилог 2** Преглед финансијских ефеката предложене трансакције продаје дела грађевинског земљишта и инфраструктурних објеката у оквиру комплекса “Тигар 2” , Пирот.
- Прилог 3** Извод из Извештаја независног проценитеља о процени тржишне вредности грађевинског земљишта и инфраструктурних објеката у оквиру комплекса “Тигар 2”, у Пироту .
- Прилог 4** Преглед и обрачун финансијских ефеката предложене трансакције продаје заснован на подацима из “Извештаја о условима посла стицања и располагања имовином велике вредности између Тигар а.д., Пирот и Michelin Finance, Холандија и Tigar Tyres, д.о.о, Пирот и “Кључни услови трансакције” (Term Sheet).

## ИЗВЕШТАЈ О НАЛАЗИМА ЧИЊЕПИЧНОГ СТАЊА

### Управном Одбору и акционарима Тигар А.Д., Пирот

Обавили смо ниже наведене поступке уговорене са Вама, а који се односе на анализу утицаја планиране продаје дела некретнина и власничког удела у Tigar Tyres д.о.о., Пирот на биланс стања предузећа Тигар а.д., Пирот („Предузеће“) на дан 31. децембра 2006. године. Наше ангажовање је извршено у складу са Међународним стандардом о услугама сродним ревизији који се примењује на ангажмане за обављање уговорених поступака. Поступци које смо извршили имају за циљ да Вам помогну у анализи ефеката планиране продаје на биланс стања Предузећа, и ти поступци су следећи:

1. Преглед утицаја планиране продаје дела некретнина, специфицираних у Прилогу 2 и 3, на биланс стања Предузећа на дан 31. децембра 2006. године, а након извршења планиране продаје и у условима пуне наплате и измирења обавеза свих учесника наведене трансакције;
2. Преглед утицаја планиране продаје 30 % власничког удела предузећа Тигар а.д., Пирот у предузећу Tigar Tyres д.о.о., Пирот, на основу података из документа “Извештај о условима посла стицања и располагања имовином велике вредности између предузећа Тигар а.д., Пирот и Michelin Finance, Холандија и Tigar Tyres, д.о.о., Пирот и документа “Кључни услови трансакције (Term Sheet)”, на биланс стања Предузећа на дан 31. децембра 2006. године, а након извршења планиране продаје и у условима пуне наплате и измирења обавеза свих учесника наведене трансакције, према планираној динамици (Прилог 4).

Извештај о нашим налазима даје се у даљем тексту:

- а) У вези са тачком 1, извршили смо увид у финансијске извештаје Предузећа за 2006. годину, који су сходно прописима били предмет ревизије, и увид у “Извештај о процени тржишне вредности грађевинског земљишта и инфраструктурних објеката Корпорације Тигар а.д., Пирот у оквиру комплекса Тигар 2, у Пироту“, сачињен од независног проценитеља, који носи датум 20. новембар 2007. године (извод кључних података дат у Прилогу 3).

На основу спроведених процедура констатовали смо да је књиговодствена вредност некретнина исказана у пословним књигама Предузећа, износила 65,599 хиљада динара а да вредност тих некретнина, према процени независног проценитеља износи 571,394 хиљаде динара. На основу наведеног Предузеће би у билансу стања, при реализацији предложене трансакције продаје, исказало смањење на позицији некретнине, постројења и опрема за износ од 65,599 хиљада динара и остварило добит од продаје некретнина пре пореза на пренос апсолутних права од 505,794 хиљада динара, односно након одбитка тог пореза од 14,285 хиљада динара, остварило добит од продаје у износу од 491,510 хиљада динара (Прилог 2). Наведени ефекти не укључују и ефекте по основу обрачуна пореза на добит и одложених пореза због недостатка пројекције и коначног обрачуна пореза на добит.

(наставља се)

## ИЗВЕШТАЈ О НАЛАЗИМА ЧИЊЕНИЧНОГ СТАЊА

### Управном Одбору и акционарима Тигар А.Д., Пирот (наставак)

- б) У вези са тачком 2, планиране продаје 30% удела Тигра А.Д., Пирот у Tigar Tyres, д.о.о, Пирот, извршили смо увид у стања учешћа у капиталу исказаних у финансијским извештајима Предузећа за 2006. годину, који су били предмет независне ревизије, као и увид у “Извештај о условима посла стицања и располагања имовином велике вредности између предузећа Тигар а.д., Пирот и Michelin Finance, Холандија и Tigar Tyres, д.о., Пирот и документа “Кључни услови трансакције (Term Sheet)”. Извод основних података из наведених документа који су коришћени за обрачун вредности и ефекте на биланс стања Предузећа дат је у Прилогу 4.

На основу спроведених процедура увида констатовали смо да је књиговодствена вредност учешћа у капиталу Tigar Tyres, д.о.о, Пирот у пословним књигама и билансу стања предузећа Тигар А.Д., Пирот, на дан 31. децембра 2006. године износила 1.604,307 хиљада динара. За сврхе анализирања и утврђивања ефеката на приложени биланс стања, узете су у обзир промене и ефекти продаје дела улога извршене у 2007. години. Књиговодствена вредност дела улога који је продат у току 2007. године износила је 630.031 хиљаду динара а остварена продајна цена износила је 743,752 хиљаде динара и да је, сходно томе, остварен добитак од продаје тог дела улога износио 113,721 хиљаду динара. Вредност 30 % учешћа које у капиталу Tigar Tyres, поседује Тигар а.д., Пирот (након спровођења претходне трансакције продаје) износи 974,275 хиљада динара. Уколико дође до реализације предложене продаје преосталих 30% учешћа у капиталу, према условима и динамици из документа “Кључни услови трансакције”, у билансу стања Предузећа би се, исказале следеће промене: смањење учећша у капиталу у 2008 , 2009 и 2010 години за по 10% , односно 324,758 хиљада динара годишње или укупно до 2010. године за 974,275 хиљада динара уз остваривање добитака од продаје у износу од 156,547 хиљада динара, 171,588 хиљада динара и 187,099 хиљада динара по годинама, односно укупно 515,234 хиљада динара до 2010. године а што би уз умањење за порез на пренос апсолутних права износило 510,766 хиљада динара ( Прилог 1 и Прилог 4). Наведени ефекти не укључују ефекте будућих утицаја на нераспоређену добит и промене нераспоређене добити које ће настати у пословању Tigar Tyres д.о.о., Пирот, као ни ефекте по основу обрачуна пореза на добит и одложених пореза због недостатка пројекције и коначног обрачуна пореза на добит.


Преглед финансијских ефеката предложене трансакције продаје дела некретнина и продаје 30% удела у предузећу Tigar Tyres д.о.о., Пирот, на поједине позиције биланса стања предузећа Тигар а.д., Пирот, дате су у Прилогу 1.

Због тога што горњи поступци не представљају ни ревизију нити преглед извршен у складу са Међународним стандардима ревизије, односно Међународним стандардима који се примењују на послове прегледа финансијских извештаја, ми не изражавамо никакво уверавање у смислу које подразумевају ти стандарди.

Претходно наведене чињенице, околности, претпоставке и закључци могу се другачије посматрати од стране трећих лица. Наши закључци нису обавезујући за трећа лица и не изражавамо никакво уверавање да ће трећа имати исти став по наведеним питањима.

Наш извештај је намењен искључиво за сврхе наведене у првом пасусу овог извештаја и за Вашу информацију, и не може се користити у било које друге сврхе или да буде достављен било којим другим странама. Овај извештај се односи само на горе наведену анализу утицаја и ефеката на позиције и вредности исказане у билансу стања Предузећа на дан 31. децембра 2006. године, и не обухвата ефекте промене у курсевима валута за период након датума на који је утврђен курс специфициран у документу “Кључни услови трансакције” и који је коришћен у обрачуну, ефекте будућих утицаја на нераспоређену добит и промене на нераспоређеној добити Tigar Tyres д.о.о., Пирот, као ни ефекте на порез на добит и одложене порезе за било који период након 31. децембра 2006. године и не може се проширити на финансијске извештаје Предузећа узете у целини, који ће бити састављани након наведеног датума.

Београд, 22. јануар 2008. године

Гордана Радић Ђорђевић  
Овлашћени ревизор  


**Преглед финансијских ефеката предложене продаје дела некретнина и продаје 30% удела у предузећу Тигар Турес д.о.о., Пирот, на позиције биланса стања предузећа Тигар а.д., Пирот**

**БИЛАНС СТАЊА ПРЕДУЗЕЋА ТИГАР А.Д., ПИРОТ**  
(У хиљадама динара)

	31. децембар 2006	Ефекти продаје удела извршене у 2007. години	Ефекти предложене продаје некретнине	Ефекти предложене продаје удела 2008-2010	Биланс након реализованих транзакција
<b>АКТИВА</b>					
<b>Стална имовина</b>					
Нематеријална улагања	2,987	-	-	-	2,987
Некретнине, постројења и опрема	397,167	-	(65,599)	-	331,568
Учешћа у капиталу	2,522,304	(630,031)	-	(974,275)	917,998
Остали дугорочни финансијски пласмани	57,054	-	-	-	57,054
	<b>2,979,512</b>	<b>(630,031)</b>	<b>(65,599)</b>	<b>(974,275)</b>	<b>1,309,607</b>
<b>Обртна имовина</b>					
Залихе	13,269	-	-	-	13,269
Стална средства намењена продаји	9,113	-	-	-	9,113
Потраживања	384,245	-	-	-	384,245
Краткорочни финансијски пласмани	36,265	-	-	-	36,265
Готовински еквиваленти и готовина	3,892	743,752	557,109	1,485,040	2,789,793
Порез на додатну вредност и активна временска разграничења	2,974	-	-	-	2,974
	<b>449,758</b>	<b>743,752</b>	<b>557,109</b>	<b>1,485,040</b>	<b>3,235,659</b>
<b>Одложена пореска средства</b>	<b>3,450</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3,450</b>
<b>Укупна актива</b>	<b>3,432,720</b>	<b>113,721</b>	<b>491,510</b>	<b>510,765</b>	<b>4,548,716</b>
<b>ПАСИВА</b>					
<b>Капитал</b>					
Основни и остали капитал	2,062,152	-	-	-	2,062,152
Резерве	547,510	-	-	-	547,510
Нераспоређена добит	73,925	113,721	491,510	510,765	1,189,921
	<b>2,683,587</b>	<b>113,721</b>	<b>491,510</b>	<b>510,765</b>	<b>3,799,583</b>
<b>Дугорочна резервисања и обавезе</b>					
Дугорочна резервисања	4,333	-	-	-	4,333
Дугорочне обавезе	233,315	-	-	-	233,315
	<b>237,648</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>237,648</b>
<b>Краткорочне обавезе</b>					
Краткорочне финансијске обавезе	392,756	-	-	-	392,756
Обавезе из пословања	67,593	-	-	-	67,593
Остале краткорочне обавезе и ПВР	48,562	-	-	-	48,562
Обавезе по основу ПДВ и осталих јавних прихода	2,375	-	-	-	2,375
Обавезе по основу пореза на добитак	199	-	-	-	199
	<b>511,485</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>511,485</b>
<b>Укупна пасива</b>	<b>3,432,720</b>	<b>113,721</b>	<b>491,510</b>	<b>510,765</b>	<b>4,548,716</b>

**Преглед финансијских ефеката предложене трансакције продаје дела грађевинског земљишта и инфраструктурних објеката у оквиру комплекса “Тигар 2” у Пироту .**

Начин Користиња	Површина или дужина објекта	Процењена вредност РСД	Процењена вредност EUR	Књиговодствена вредност (RSD)	Књиговодствена вредност (EUR)
Земљиште-парцела 3390/1 у комплексу Т2 - m2	158,274	123,793,692.55	1,582,740.00	60,208,475.46	769,783.67
Подземна инфраструктура - m	41,300	217,601,395.08	2,782,100.00	0.00	0.00
Објекти нискоградње - m2	73,000	229,998,440.88	2,940,600.00	5,390,556.76	68,919.91
<b>UKUPNO:</b>		<b>571,393,528.51</b>	<b>7,305,440.00</b>	<b>65,599,032.22</b>	<b>838,703.57</b>

Укупна продајна цена некретнина		571,393,528.51
Порез на пренос апсолутних права	2.5%	14,284,838.21
		557,108,690.00

Добици од продаје некретнина - бруто		505,794,496.29
Добици од продаје некретнина - neto		491,509,658.08

Напомена:

*Подаци о књиговодственој вредности некретнина су преузети на дан 30. новембра 2007. године из аналитичких евиденција основних средстава Предузећа.*

*Подаци о процењеној вредности некретнина су преузети из Извештаја о процени фер вредности извршене од стране независног проценитеља приказани у Прилогу 3*

**Извод из Извештаја независног проценитеља о процени тржишне вредности дела грађевинског земљишта и инфраструктурних објеката у оквиру комплекса “Тигар 2”, у Пироту**

	Процењена вредност у РСД	Процењена вредност у ЕУР
Грађевинско земљиште	123,793,692,55	1,582,740,00
Подземна инфраструктура	217,601,395,08	2,782,100,00
Објекти нискоградње	229,998,440,88	2,940,600,00
Укупно	571,393,528,51	7,305,440,00

Преглед и обрачун финансијских ефеката предложене трансакције продаје заснован на подацима из “Извештаја о условима посла стицања и располагања имовином велике вредности између Тигар а.д., Пирот и Michelin Finance, Холандија и Tigar Tyres, д.о.о, Пирот и “Кључни услови трансакције” (Term Sheet).

**Књиговодствена вредност капитала на крају 2007. године**

Износ у РСД	4,375,506,605	<i>РСД/ЕУР курс</i>	80.0313
Износ у ЕУР	54,672,442		

**Калкулација очекиване годишње стопе**

<i>Euro 3y treasury benchmark</i>	3.75%	21-Nov-07
<i>ризик земље</i>	2.00%	извор : Народна Банка Србије
<i>Michelin spread</i>	0.50%	
Euro Tigar Tyres укупна стопа за 3 рате	6.25%	
Стопа коришћена за корекцију капитала	3.125%	

**Калкулација финансијских ефеката продаје удела по годинама, на основу предложених услова**

	цена за 100 % удела (V)	износ који прима Тигар а.д., по call опцијама 10% годишње	У РСД		Књиговодствена вредност	Добитак од продаје	Порез
			Салдо				
2007			974,275,340				
2008	54,672,442 €	6,013,969 €	481,305,727	649,516,893	32,758,447	156,547,280	0.30% (1,443,917)
2009	56,380,956 €	6,201,905 €	496,346,531	324,758,447	32,758,447	171,588,084	0.30% (1,489,040)
2010	58,142,861 €	6,395,715 €	511,857,360	0	324,758,447	87,098,913	0.30% (1,535,572)
		18,611,588 €	1,489,509,617		974,275,340	515,234,277	(4,468,529)
Стање улога на дан 31. децембра 2006. године				1,604,306,726			
Књиговодствена вредност продатог дела улога у 2007. години				630,031,386			
Вредност улога након продаје извршене у 2007.- расположиво за продају				974,275,340			
Остварена продајна цена продатог дела улога у 2007. години				743,752,414			
Добитак од продаје удела извршене у 2007. години				113,721,028			