

**Прашања поставени од акционерите на годишната седница  
на Собранието на Македонски Телеком на 14.04.2011 година и  
Одговори од страна на Друштвото**

- **По деветтата точка од Дневниот ред – “Предлог Одлука за одобрување на работата на членовите на Одборот на директори на Друштвото за 2010 година”.**

**Прашање:** Дали Г-дин Кристофер Матхајзен, од неговиот избор за член на Одборот присуствувал на состаноците на Одборот на директори на Друштвото?

**Одговор:** Г-дин Кристофер Матхајзен редовно присуствува на состаноците на Одборот на директори на Друштвото.

- **По единаесетата точка од Дневниот ред – “Предлог Одлука за продажба на три административни згради на Друштвото и купување на нова Административна зграда”.**

**Прашање:** Побарано е надлежните органи да дадат поопширна информација за тоа што конкретно се купува, а што конкретно се продава, единствено со цел пошироката јавност да биде правилно информирана и во иднина да се избегнат спекулациите преку средствата за јавно информирање.

**Одговор:** Во однос на потребата од склучувањето на предметната трансакција, во Групацијата (Македонски Телеком АД - Скопје и Т-Мобиле Македонија АД Скопје) веќе подолго време се дискутира за потребата од консолидирање на деловниот простор. Ова од причина што во моментот Групацијата има 6 (шест) локации, во кои што се сместени преку 800 (осумстотини) вработени. Од тие 6 (шест) локации, 4 (четири) се предмет на продажба, а 2 (две) се под закуп.

Во однос на ефикасноста од користењето на административниот простор, во моментот се користат 6 (шест) деловни згради на различни локации, каде што вработените работат во затворени деловни единици, а во иднина сите 800 (осумстотини) вработени би се сместиле во една зграда, во модерен океански систем на работа. Исто така во однос на економската оправданост на трансакцијата, со истата се постигнува економска оптимизација на трошоците односно, за 24% (дваесетичетири проценти) се намалуваат трошоците за одржување на административните згради и од 42 (четириесетидве) евра по м<sup>2</sup> на годишно ниво, се намалуваат на 32 (триесетидве) евра по м<sup>2</sup> на годишно ниво. Намалувањето на оперативните трошоци е резултат на намалената површина за одржување и поефикасните системи на греење и ладење. Под оперативни трошоци се сметаат трошоците за обезбедување, одржување, поправки, струја и други комуналии без кирија и данок. Согласно меѓународните стандарди квалитетот на работниот простор ќе биде подобрен при што се земени во предвид стандардите на ДТ- најдобрите практички.

Техничките испитувања - длабински анализи се направени од реномираната англиска компанија “ЕЦ ХАРРИС” од Лондон.

На крај, целта е да се напуштат 2 (два) објекти, кои Групацијата ги има под закуп, и за кој плаќа 300.000,00 (трестотини илјади) евра годишно закупнина.

По однос на економската оправданост од трансакцијата, истата е поврзана со претходни анализи извршени од страна на внатрешните служби во Групацијата. Во рамките на Групацијата е формирано советодавно тело на органите на управување кое што се вика „Комитет за недвижности на ниво на Групација“ на Македонски Телеком АД - Скопје и Т-Мобиле Македонија АД Скопје. Потоа, во рамките на Групацијата има “Сектор за Недвижности и логистика”. Внатрешните служби, по извршените анализи, до органите на управување, односно, до Одборот на Директори, ги доставија своите предлози, кои потоа согласно Статутот на Друштвото и Законот за трговски друштва се доставени и предложени на денешната седница на Собранието на Друштвото. Извршена е анализа на 5 (пет) алтернативи, и тоа

- Како прва е разгледувана алтернативата која на денешното Годишно Собрание на Друштвото е ставена како точка на Дневниот Ред - Предлог Одлука за продажба на три административни згради на Друштвото (односно четири згради заедно со зградата од Т-Мобиле) и купување на нова Административна зграда;
- Како втора е разгледувана алтернативата за задржување на четирите постојни згради и Групацијата да продолжи со работа, како и до сега;
- Како трета алтернатива е разгледувана можноста за изнајмување на слична споредбена административна зграда;
- Како четврта алтернатива е разгледување на можноста за купување на друга слична споредбена административна зграда со централна бизнис локација; и
- Како петта алтернатива е разгледувана можноста за купување на земјиште и изградба на нова сопствена административна зграда.

Пред донесување на конечна Одлука за прифаќање на една од предложените алтернативи, повторно е ангажирана реномирана американска консултантска куќа во областа на недвижности "ЏОНС ЛЕНГ ЛАСЕЛ" која изврши пазарно истражување на пазарот на административен простор во Скопје. Според нивно мислење како независна куќа:

- 1) Нема други споредбени административни згради со централна бизнис локација во Скопје за продажба (ниту по барана површина, ниту по баран квалитет) во моментот ниту ќе има во блиска иднина
- 2) Нема други споредбени административни згради со централна бизнис локација во Скопје за изнајмување (ниту по барана површина, ниту по баран квалитет) во моментот ниту ќе има во блиска иднина
- 3) Нема соодветно расположливо земјиште за инвестиција за градење во моментот, ниту во ниту надвор од централна бизнис локација во Скопје
- 4) Според нив, поекономично е да се направи преселба во постојна зграда отколку да се инвестира во градење.

Тоа е нивното независно мислење. Значи, откако отпаднаа 3, 4 и 5 алтернатива, заклучокот беше дека треба да се споредат 2-те преостанати алтернативи 1 и 2 (т.е. споредба на економските ефекти од (1) Замена на 4 административни згради на Групацијата за 1 нова зграда на Групацијата и (2) Задржување на постојаните 4 згради на Групацијата, и продолжување на работењето на Групацијата како што е во моментот.

При споредување на двете алтернативи, секогаш се користат финансиски алатки-помагала. Во овој случај се користеше финансиското помагало-капитално буџетирање, кој што го споредува дисконтираниот паричен тек на двете алтернативи и го гледа нето ефектот кој е подобар за Групацијата. Анализите покажале дека нето сегашната вредност односно дисконтираната нето сегашна вредност на првата алтернатива во однос на втората алтернатива изнесува околу 3.900.000,00 евра (тримилиониидеветстотиниилјади евра) во корист на првата алтернатива. Второ, со самата трансакција компанијата како Групација остварува капитална добивка од околу 10.600.000,00 евра (десетмилионишестотиниилјади евра). Тоа значи дека деловните згради кои се продаваат во книговодствената евиденција на Друштвото (Групацијата) се водат под една вредност, а се продаваат под друга повисока вредност. Трето, од страна на истата реномирана компанија "ЏОНС ЛЕНГ ЛАСЕЛ" извршена е проценка на вредноста, како на недвижноста која се купува, така и на недвижностите кои се предмет на продажба. При проценката се користени два методи-пазарен метод и резидуален метод, кои се дефинирани од страна на Кралскиот Институт на овластени проценители-геодези. Врз основа на овие анализи, внатрешните тела и служби на Групацијата (Комитет за Недвижности на ниво на Групација и Секторот за Недвижности и логистика) го дадоа Предлогот до Одборот на директори на Компанијата, а Друштвото го достави на денешната Годишна седница на Собранието, како највисок орган на оваа компанија, согласно Статутот и Законот за трговски друштва.

Согласно Предлогот за дополнување на Одлуката даден од страна на мнозинскиот акционер, оваа трансакција е предмет на дополнителна длабинска анализа.

Единствено со цел да не се наруши одржувањето на денешната седница на Годишното Собрание, Друштвото се воздржа од коментари на објавените актуелни информации. Сите акционери на Друштвото од денот на објавувањето на материјалите за денешната седница на Годишното Собрание имаа право да дојдат во просторите на Друштвото и да побараат објаснување или дополнителни поврзани материјали по сите точки од предложениот Дневен ред.

Зградите кои се предмет на продажбата имаат 17.000 м<sup>2</sup> (седумнаесетилјади м<sup>2</sup>) нето површина, од кои искористен простор имаат 7.900 м<sup>2</sup> (седумилјади и деветстотини м<sup>2</sup>). Зградите се правени со големи атриуми во себе, со голем неискористен простор и со канцелариско работење. Новата зграда има 12.500 м<sup>2</sup> (дванаесетилјадипетстотини м<sup>2</sup>), но има 6.500 м<sup>2</sup> (шестилјади и петстотини м<sup>2</sup>) искористен простор. Значи разликата во искористен простор е само 1.000 м<sup>2</sup> (илјада м<sup>2</sup>), квалитетот на новата зграда во однос на старите е неспоредлив, новата Административна зграда е градена според стандарди од 21 век. Придобивката на новата Административна зграда е не само што ќе се намалат трошоците за тековно одржување на зградите, туку пред се и консолидацијата на вработените и работењето на Македонски Телеком и Т-Мобиле Македонија на едно место.

Во Скопје сигурно може да се најде и друга локација на која може да се гради. Но Друштвото има еден нерешлив проблем, а тоа е дека комплетната телекомуникациска мрежа на Македонски Телеком се наоѓа во ТК Центарот во центарот на Градот Скопје. Дислокацијата на таа мрежа, односно за да може да се префрли на друга локација, е многу скапо, односно, помеѓу 5.000.000,00 евра (петмилиони евра) и 9.000.000,00 евра (деветмилиони евра) и не е можно истовремено да се изврши преместување и нормално функционирање на телекомуникациската мрежа. Затоа и најповеќе се барала локација во центарот на градот, за да може и вработените да бидат блиску до ТК Центарот и да нема високи трошоци за дислокација на мрежата. Македонски фирми најпрвин направиле проценка, за потоа да се ангажираат странски консултански друштва во областа на недвижности кои ја потврдиле направената проценка.