

ДОКЛАД

на Управителния съвет
на търг. д-во „Златни пясъци“, ЕИК 813095472,
със седалище и адрес на управление гр. Варна, Район Приморски, курортен комплекс
„Златни пясъци“
за разглеждане от извънредно Общо събрание на акционерите,
свикано на 23.01.2018 г.

Основание: чл. 114 а, ал. 1 от Закона за публично предлагане на ценни книжа

Относно: Целесъобразността и условията на сделка, регулирана съгласно чл. 114, ал. 1 от Закона за публично предлагане на ценни книжа

Уважаеми Акционери,

Управителният съвет на „Златни пясъци“ АД е свикал на 23.01.2018 г. редовно Общо събрание на акционерите на дружеството. В дневния ред е включен въпрос за приемане на решение, с което Общото събрание на акционерите да овласти изпълнителния директор на „Златни пясъци“ АД да сключи сделка - договор за покупко-продажба, с който дружеството да придобие недвижими имоти от продавача търг. д-во „С Травел“ АД, ЕИК 131338111. Имотите се намират на територията на курортен комплекс „Златни пясъци“. Собственикът на имотите е заинтересовано лице по смисъла на чл. 114, ал. 6 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), поради което сделката се регулира от режима по чл. 114 и следващите от същия закон.

Съгласно изискването на чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК и чл. 46 от Наредба № 2 от 17.09.2003 г. 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, обн., ДВ, бр. 90/2003 г., управителният съвет на „Златни пясъци“ АД е длъжен да разкрие пред Общото събрание на акционерите обстоятелства, свързани с описание на предложената сделка, включително нейния предмет, стойност, в чия полза се извършва сделката и другите съществени елементи, необходими, за да е пълна информацията и да не е подвеждаща, името, съответно наименованието на страната по сделката, за сделки със заинтересовани лица - имената, съответно наименованията на лицата, които са заинтересовани лица по чл. 114, ал. 6 от ЗППЦК, причините, поради които те са заинтересовани лица, и естеството на интереса им към сделката, пазарната оценка на сделката по чл. 114а, ал. 4 от ЗППЦК и описание на икономическата изгода на публичното дружество от предложената сделка.

С този доклад Управителният съвет на „Златни пясъци“ АД предлага на акционерите в дружеството да се запознаят със съществените предпоставки и условията на сделката и целесъобразността от сключването ѝ.

1. ПРЕДПОСТАВКИ ЗА СКЛЮЧВАНЕ НА СДЕЛКАТА, РЕГУЛАЦИЯ ПО ЧЛ. 114 ОТ ЗПЗК

„С Травел“ АД направи предложение пред управителния съвет на „Златни пясъци“ АД да ни прехвърли свои недвижими имоти, които се намират на територията на курортен комплекс „Златни пясъци“, гр. Варна.

Собственикът на имотите изтъква, че няма икономически интерес от стопанисването и управлението на недвижими имоти, представляващи незастроени поземлени имоти на територията на курортния комплекс. Търговската му дейност в курортния комплекс е насочена изключително към отдаване под наем на имоти, които са търговски обекти – магазини и заведения за хранене и развлечение. В действащия подробен устройствен план на курортния комплекс за предлаганите за продажба поземлени имоти не е предвидено застрояване, което обстоятелство не съответства на целите на техния собственик. Той не желае да инвестира в изменение на плана. От придобиването им имотите са свободни и не носят приходи на собственика си.

Относно сделка за придобиване на поземлен имот с идентификатор 10135.513.665.

„Златни пясъци“ АД в лично качество и чрез дъщерното си дружество „Паркстрой – Златни пясъци“ ООД е най-големият собственик на поземлени имоти в границите на едноименния курортен комплекс, включително и на зелени площи и горски територии. През годините след приватизацията нашето дружество осъществи мащабна инвестиционна програма, в която бяха построени нови висококатегорийни хотелски комплекси, ваканционни жилищни комплекси, голям комплекс с водни атракции – аквапарк, обекти за търговия и заведения за хранене и развлечение. Инвестиции в хотелска база и търговски обекти направиха и останалите собственици, придобили обособени части от курортния комплекс чрез приватизационни сделки или на свободния пазар. Няколко пъти се увеличи легловата база в курортния комплекс в сравнение с тази преди приватизацията. Предлаганият от дружество „Златни пясъци“ АД, а и от останалите собственици и оператори на територията на курортния комплекс, туристически продукт се свежда до основните туристически услуги по смисъл на Закона за туризма- настаняване, хранене, транспорт, както и услуги на морския плаж „Златни пясъци“. *Изключително е ограничено предлагането на допълнителни туристически услуги и в частност на спортно-анимационни услуги поради липса на материална база. От друга страна на територията на к.к. „Албена“, който в региона е основен конкурент на „Златни пясъци“ като цяло, е изградена и се ползва много добра спортна инфраструктура.*

Тези обстоятелства мотивират управата на „Златни пясъци“ АД да разработи идеята за изграждане на спортно-анимационен комплекс на територията на нашия курорт. Проектът ще донесе пряка и косвена стопанска изгода за дружеството с възможността да се предложат допълнителни услуги на туристите, а и на гостите на комплекса. Предвижданията на УС са следните: Дружеството ни да придобие собствеността върху поземлен имот с идентификатор 10135.513.665, който е с площ от почти 14 дка. кв.м. и понастоящем е собствен на „С Травел“ АД. Пазарната оценка на имота е 2 272 300 лв. Имотът се намира извън историческата централна част на територията на курортния комплекс „Златни пясъци“, но е в непосредствена близост до яхтеното пристанище „Марина Златни пясъци“ и граничи с морски плаж „Панорама“, който е в границите на курорта. Представлява незалесена горска

територията, с начин на трайно ползване за обществен селищен парк, градина. Относителните нормативни ограничения, с оглед близостта на морския плаж, не позволяват застрояване с масивни сгради, но допускат изграждане на временни обекти и спортни съоръжения. Инвестиционното намерение предвижда изграждане на любителско голф-игрище, два тенискорта, комбинирано игрище за мини футбол, баскетбол и волейбол, заведение за бързо хранене, малък търговски обект за спортни артикули и обслужващи обекти. Всички постройки ще бъдат леки конструкции от типа на преместваемите обекти.

Изграждането и експлоатацията на обекта ще се осъществяват чрез инвестиционен договор с трето лице, който като форма е бил ползван дълго време за отдаване под наем на обекти за предоставяне на туристически услуги в курортния комплекс, когато те трябва да бъдат първо изградени. Отдаването под наем на недвижими имоти е предмет на дейност на нашето дружество. Същността на проекта е следната: След придобиване на поземления имот „Златни пясъци“ АД ще сключи договор с наемател, с който последният ще поеме задължение да изгради спортния комплекс за своя сметка срещу възможността да го експлоатира при условията на договор за наем за дълъг срок. Срокът на действие на договора ще бъде 10 години с възможност за продължаването му. С договора ще се поставят условия, които ще задължат наемателя да спазва определени условия, включително комплексът да се ползва само според предназначението му, да не се изграждат обекти извън уговореното, както и други подобни ограничения. Наемната цена при пълното изграждане на обекта, която ще получава дружеството ни, с оглед естеството му и възможностите за предлагане на услуги, обоснована и от опита ни като наемодател, може да бъде определена на 180 000 лв. годишно. Има заявен интерес пред управлението на дружеството към изграждането и експлоатацията на обекти в к.к. „Златни пясъци“ при условията на този особен вид договор от настоящи и потенциални наематели.

Относно сделка за придобиване на поземлени имоти с идентификатори съответно 10135.513.610 с площ от 610 кв.м. и 10135.513.611 с площ 142 кв.м.

Двата поземлени имота се намират във вътрешността на курортния комплекс „Златни пясъци“ на т.нар. трета линия, която е изключително богато залесена. Те са част от територията на природния парк „Златни пясъци“. Имотите представляват зелени площи, залесени с гора към настоящия момент. Градоустройственото им предназначение е отреждане за складова база, като строителство не е реализирано. Общата им площ е 701 кв. м. Целта на придобиването е запазването им като зелена площ под идеята за зелен курорт и препятстване на възможност за промяна на предназначението им чрез отреждане за друго строителство. Предвиденият от плана начина на трайно ползване за складова база предполага ограничено застрояване, с максимално запазване на озеленяването. Ще бъдат обособени складови площи, които ще донесат и икономическа полза за предприятието, тъй като след приватизацията на курортния комплекс обслужващите стопански терени и сгради бяха почти изцяло ликвидирани за сметка на строителството на хотелска база. Пазарната оценка на двата имота е 127 500 лв.

По изложените дотук съображения Управителният съвет на „Златни пясъци“ АД предлага на акционерите на дружеството да приемат решение дружеството да сключи договор за покупко-продажба, с който да закупи недвижими имоти от „С Травел“ АД.

Относно регулационния режим по ЗППЦК:

Собственикът на имотите, посочени по-горе, „С Травел“ АД, е дружество, което е акционер в „Златни пясъци“ АД и притежава над 25 на сто от гласовете в общото му събрание. Това обстоятелство му придава качеството на заинтересовано лице по смисъла на чл. 114, ал. 6 от ЗППЦК и извършването на сделката се регулира по смисъла чл. 114, ал.1, т.1, буква „б“ от ЗППЦК, което налага приемането на съответно решение от Общото събрание на акционерите на „Златни пясъци“ АД.

2. РАЗКРИВАНЕ НА ИНФОРМАЦИЯ ЗА СДЕЛКАТА, РЕГУЛИРАНА ПО ЧЛ. 114 ОТ ЗППЦК

Съгласно изискването на чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК и чл. 46 от Наредба № 2 от 17.09.2003 г. 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, обн., ДВ, бр. 90/2003 г., управителният съвет на „Златни пясъци“ АД предоставя следната информация:

2.1. Описание на предложената сделка:

Сключване на договор за покупко-продажба във форма на нотариален акт, с който „Златни пясъци“ АД да придобие от „С Травел“ АД правото на собственост върху недвижими имоти, находящи се в гр. Варна, курортен комплекс „Златни пясъци“, с данни за същите съгласно кадастралната карта:

- поземлен имот с идентификатор 10135.513.610, с площ 559 кв.м., с трайно предназначение урбанизирана територия, начин на трайно ползване - за складова база, номер по предходен план кв. 62, парцел XXVI -325, съседни имоти 10135.513.591, 10135.513.326, 10135.513.524;

- поземлен имот с идентификатор 10135.513.611, с площ 142 кв.м., с трайно предназначение урбанизирана територия, начин на трайно ползване - за складова база, номер по предходен план кв. 62, парцел XXVI -325, съседни имоти 10135.513.591, 10135.513.306, 10135.513.387, 10135.513.326;

- поземлен имот с идентификатор 10135.513.665, с площ 13 778 кв.м., с трайно предназначение на територията горска, начин на трайно ползване обществен селищен парк, градина, стар идентификатор 10135.513.578, номер по предходен план кв.2, парцел III.

2.2. Стойност на имотите съгласно чл. 114, ал. 4 от ЗППЦК:

Съгласно разпоредбата на закона, стойността на имуществото, което публичното дружество „Златни пясъци“ АД ще придобие, е уговорената цена по сделката. Управителният съвет е възложил на „Консултантска къща „Амрита“ ООД, гр. София, изготвянето на пазарни оценки на имуществото.

Съгласно оценка № IND-2017-0000000263 за поземлени имоти с идентификатори 10135.513.610 с площ 559 кв.м. и 10135.513.611 с площ 142 кв. м. пазарната цена е определена в размер на 127 500 лв. Поясняваме, че за двата имота е изготвена една оценка, тъй като те са били част от един имот, разделен по-късно по съображения, свързани с устройството на територията. Съгласно оценка № IND-2017-0000000264 за поземлен имот с идентификатор 10135.513.665 с площ от 13 778 кв.м. пазарната цена е в размер на 2 272 300 лв.

Общата пазарна цена на придобиваното имущество е 2 399 800 лв.

Управителният съвет определя като уговорена цена за сделката пазарната цена 2 399 800 лв., основана на пазарни оценки на придобиваните имоти.

Прагът за стойността на активите съгласно чл. 114, ал.1, т.1, б. „б“ от ЗППЦК за сделката е 2 на сто от 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 същия закон, тъй като в сделката участва заинтересовано лице. Прагът съгласно последния одитиран счетоводен баланс – ГФО на „Златни пясъци“ АД за 2016 г., е 2 266 000 лв., а съгласно последния разкрит публично отчет – междинния отчет за третото тримесечие на 2017 г., е 2 273 000 лв. Нето сделките са на обща стойност, не надвишаваща цена от 2 399 800 лв. Следователно сделката може да бъде сключена само след решение на Общото събрание на акционерите на „Златни пясъци“ АД.

2.3. Основни условия на сделката:

Прехвърляне от продавача „С Травел“ АД на купувача „Златни пясъци“ АД безусловно на правото на собственост върху недвижимите имоти, подробно описани в т. 2.1. по –горе.

Уговорена цена: 2 399 800 лв. без включен дължимият ДДС;

Плащане на цената: В срок, не по-кратък от 7 работни дни от вписване на сделката в Имотния регистър при Агенцията по вписванията.

Срок за сключване на сделката: С оглед ограниченията за извършване на строителство, установени в Закона за устройство на черноморското крайбрежие следва да бъде определен срок за сключване на сделката, който да осигури изграждане на спортния комплекс изцяло във времето след края на туристическия сезон и преди началото на следващия сезон. По тази причини се предлага да се определи срок за сключване на сделката до шест месеца след решението на Общото събрание.

2.4. Страни по сделката или сделките:

Продавач: „С Травел“ АД, ЕИК 131338111, със седалище и адрес на управление гр. София, Район Лозенец, ул. “Кричим” №1, ет. 2.

Купувач: „Златни пясъци“ АД, ЕИК 813095472, със седалище и адрес на управление гр. Варна, район Приморски, курортен комплекс „Златни пясъци“, публично дружество по смисъла на ЗППЦК.

2.5. Заинтересовани лица:

„С Травел“ АД, ЕИК 131338111, със седалище и адрес на управление гр. София, Район Лозенец, ул. “Кричим” №1, ет. 2, притежаващо 1 866 643 акции с право на глас, които съставляват 28,75 на сто от капитала на „Златни пясъци“ АД.

Членовете на управителния орган на „С Травел“ АД – съвета на директорите, нямат пряк интерес към сделката, освен в качеството си на управляващи на заинтересованото лице.

2.6. Икономическа изгода за публичното дружество:

От полза за „Златни пясъци“ АД е придобиването на поземлен имот, в който има възможност за изграждане на спортен комплекс за предлагане на нови допълнителни туристически услуги, каквито са спортно-анимационните. Това ще доведе до подобряване на туристическия продукт, предлаган от дружеството, чиито основен предмет на дейност е предоставянето на туристически услуги.

По предлаганата сделка за придобиване на поземления имот с идентификатор 10135.513.665 дружеството може да постигне до 5% доходност на годишна база при сключване на договор за изграждането и експлоатация при условията на наем на спортен комплекс, със срок на действие на същия 10 год. и включена опция за продължаване на действието, годишен наем от 180 000 лв. и уговорката изградените съоръжения да останат в собственост на „Златни пясъци“ АД след прекратяване на договора. Остатъчната стойност на спортните съоръжения и обслужващите обекти се изчислява на 1 000 000 лв.

От сделката за придобиване на двата малки поземлени имота дружеството ще има полза най-вече от запазването им като зелени терени, в които за собствените му нужди може да бъде изградена складова база с минимален коефициент на застрояване.

2.7. Лице, в чиято полза се извършва сделката:

Управителният съвет счита, че страните по предлаганата сделка са равнопоставени и същата се сключва в полза на всяка от тях. Сделката е договор, който се сключва на принципите на свободата на договарянето и справедливостта. Права и задължения възникват и за двете страни. Продавачът ще получи плащане на цената, а купувачът ще придобие право на собственост.

Пояснение: Евентуалният продавач „С Травел“ АД в качеството си на акционер няма право да гласува в заседанието на Общото събрание на акционерите, на което ще се обсъжда и решава за сключването на сделката, тъй като е заинтересовано лице като страна по същата.

Приложение: Пазарни оценки на прехвърляните имоти, изготвени от „Консултантска къща „Амрита“ ООД, гр. София.

Управителен съвет на „Златни пясъци“ АД

12. 12. 2017 г.

гр. Варна