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 редовното Общо събрание на акционерите,
свикано на 23.06.2017 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 23.06.2017 г. редовно Общо събрание на акционерите на дружеството. Акционерът „С Травел" АД, ЕИК 131338111, със седалище и адрес на управление гр. София, Район Лозенец, ул. "Кричим" №1, ет. 2, офис 7, е поискал по реда на чл. 223а, ал. 1 от Търговския закон включване в дневния ред на събранието на допълнителен въпрос. Предлага се да бъде прието решение, с което Общото събрание на акционерите да овласти изпълнителния директор на „Златни пясъци" АД да сключи сделка - договор за покупко-продажба, с който „Златни пясъци" АД да придобие недвижими имоти, собствени понастоящем на търг. д-во „С Травел" АД, Предложителят 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.

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 й.

1. ПРЕДПОСТАВКИ ЗА СКЛЮЧВАНЕ НА СДЕЛКАТА, РЕГУЛАЦИЯ ПО ЧЛ. 114 от ЗППЦК

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

Дружеството, собственик 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.

„Златни пясъци“ АД е най-големият собственик на поземлени имоти в границите на едноименния курортен комплекс. През годините след приватизацията дружество осъществи мащабна инвестиционна програма, в която бяха построени нови хотелски комплекси, ваканционни жилищни комплекси, голям атракционен комплекс, обекти за търговия и заведения за хранене и развлечение. Дружеството има потенциал да инвестира в ново строителство с цел подобряване на комплекса от туристически услуги, които предлага на територия на курорта, и увеличаване на приходите си. По искане на дружеството се промени статута на част от поземлените имоти в границите на курортния комплекс, като те бяха отредени за застрояване, и се изработиха съответните подробни устройствени планове. Дружеството притежава възможности да осъществява инвестиционно проектиране и изпълнение на строителство. „Златни пясъци“ АД има ресурс да промени статута на имотите, които се предлагат за закупуване, и да проектира застрояването им с цел да получи бъдеща икономическа изгода.

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.

Собственикът на имотите, които се предлагат за закупуване, „С Травел“ АД е дружество, което е акционер в „Златни пясъци“ АД, притежаващ 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, което прави извършването на сделката регулирано по смисъла чл. 114, ал.1, т.1, буква „б” от ЗППЦК и 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 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 заинтересувани лица - имената, съответно наименованията на лицата, които са заинтересувани лица по чл. 114, ал. 6 от ЗППЦК, причините, поради които те са заинтересувани 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. УС 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“, които са с данни 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. Покупната цената не може да бъде под пазарната цена на имуществото съгласно чл. 114а, ал. 5 от ЗППЦК. Управителният съвет е възложил на „Консултантска къща „Амрита“ ООД, гр. София, изготвянето на пазарни оценки на имуществото. Съгласно оценка № IND-2017-0000000263 от 30.05.2017 г. 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 едни 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 1 872 900 лв.

Общата пазарна цена на придобиваното имуществото е 2 000 400 лв. без включен дължимият ДДС.

Управителният съвет определя като уговорена цена за сделката пазарната цена 2 000 400 лв. без включен дължимият ДДС, основана на пазарни оценки на придобиваните имоти.

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: 2 000 400 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;

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, офис 7.

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, офис 7, притежаващо 1 866 643 акции с право на глас, съставляващи 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:

Придобиването на незастроени поземлени имоти на територията на курортния комплекс, които са неговите строителни граници, ще създаде възможност за експлоатацията и застрояването им от „Златни пясъци“ АД за получаване на бъдеща икономическа изгода.

2.7. Лице, в чиято полза се извършва сделката:

Сделката е договор, който се сключва на принципите на свободата на договарянето и справедливостта. Права и задължения възникват и за двете страни. Управителният съвет счита, че страните по предлаганата сделка са равнопоставени и същата се сключва в полза на всяка от тях. 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 да има право да гласува в Общото събрание на акционерите, което ще обсъжда сключването на сделката, тъй като е заинтересовано лице като страна по същата.

Управителен съвет на „Златни пясъци” АД

02.06.2017 г.
гр. Варна