

ДО:

ОБЩОТО СЪБРАНИЕ

НА АКЦИОНЕРИТЕ НА

„ВЕЛИНА“ АД ГРАД ВЕЛИНГРАД

Д О К Л А Д

ЗА ЦЕЛЕСЪОБРАЗНОСТТА И УСЛОВИЯТА НА СДЕЛКИТЕ

ПО ЧЛ. 114А ОТ ЗАКОНА ЗА ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА

УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА АКЦИОНЕРИ,

Едно от основните направления, в които Съвета на директорите на „ВЕЛИНА“ АД град Велинград работи през настоящата и следваща година е разширяване на дейността на дружеството и реализиране на допълнителни приходи от туристическа дейност реализирана от обекти по българското Черноморие.

В тази връзка Съвета на директорите на „ВЕЛИНА“ АД град Велинград, предлага на Вашето внимание да разгледате и се произнесете относно предложение за предоставяне за ползване от дружеството на туристически обект на българското Черноморие срещу предоставяне на обезпечение в полза на трето лице чрез учредяване на договорна ипотека върху следните собствени на дружеството недвижими имоти, находящи се в град Велинград, кв. Чепино:

1. УПИ VII – с площ от 25 774 кв. м., представляващо част от имот с планоснимачен № 7020, от кадастрален район 502, по кадастралния план на гр. Велинград, одобрен със Заповед № 300-4-12/23.03.2004 г. На Агенция по кадастър, с площ от 49 729 кв. м., образуван от УПИ № V – с площ от 17 962 кв. м. и УПИ VII – с площ от 25 774 кв. м.

2. Имот с планоснимачен № 7022, с площ по акт за собственост от 3 625 кв. м. и по скица – 3 363 кв. м., за който са образувани УПИ XII, XIII, XIV, XV, XVI, XVII, XVIII и XIX, отредени за жилищно застрояване, в квартал № 3931 по кадастралния план на гр. Велинград, одобрен със Заповед № 300-4-12/23.03.2004 г. На Агенция по кадастър.

3. Имот с планоснимачен № 7019, с площ по акт за собственостот 2 584 кв. м. и по скица – 2 294 кв. м., за който са образувани УПИ VI, VII, VIII, IX, отредени за жилищно застрояване, в квартал № 392 по кадастралния план на гр. Велинград, одобрен със Заповед № 300-4-12/23.03.2004 г. на Агенция по кадастър.

Предлагаме описаните недвижими имоти да бъдат предоставени като обезпечение - ипотекирани в полза на „Първа Инвестиционна Банка“ АД град София, със седалище и адрес на управление град София, бул. „Драган Цанков“ № 37, вписано в Търговския регистър на Агенцията по вписванията с ЕИК 831094393, за обезпечаване на вземанията ѝ в размер до 3 620 000 (три милиона, шестстотин и двадесет хиляди) лева, съгласно Договор № 00РО-АА-0853/23.03.2007 година за овърдрафт по разплащателна сметка и Анексите към него от третото лице „Делта ком холдинг груп“ ЕООД, със седалище и адрес на управление град София, район „Средец“, ул. „Христо Белчев“ 6, вписано в Търговския регистър на Агенция по вписванията с ЕИК 831671674. Срокът за окончателно погасяване на овърдрафт кредита е до 31.03.2015

(тридесет и първи, март, две хиляди и петнадесета) година. Овърдрафт кредита е обезпечен с договорна ипотека, учредена от ипотекарния длъжник „ВЕТПРОМ“ АД град Радомир, посредством Нотариален акт за учредяване на договорна ипотека No 46, том II, рег. No 1359, дело No 225 от 14.06.2007 година на Нотариус Боян Каленков, с район на действие района на Радомирски Районен съд, вписан под No 073 в Регистъра на Нотариалната Камара, вписан в Службата по вписванията – град Радомир, с вх. No 1684, акт No 47, том I, дело No 1305/2007 година и Нотариален акт за учредяване на договорна ипотека No 62, том II, рег. No 1121, дело No 256 от 27.05.2008 година, на Нотариус Боян Каленков, с район на действие, района на Радомирския Районен съд, вписан под No 073 в Регистъра на Нотариалната камара, вписан в Службата по вписванията – град Радомир, с вх. рег. No 1033, акт No 50, том I, дело No 831/2008 година; на следващо място банката – кредитор е приела поръчителство от „ВЕТПРОМ“ АД град Радомир, с ЕИК: 823073378, съгласно Договор за поръчителство от 29.03.2011 година.

В замяна на така предоставеното обезпечение, „ВЕЛИНА“ АД град Велинград ще получи безвъзмездно правото да управлява и получава приходите от следния недвижим имот – туристически обект, собственост на третото лице, чийто дълг се обезпечават - „Делта ком холдинг груп“ ЕООД град София, който имот се намира в с. Свети Влас, община „Несебър“, област Бургаска, част от комплекс „Панорама“, а именно:

ДВУЕТАЖНА ЖИЛИЩНА СГРАДА No 5, с разгъната застроена площ от 485 кв.м. (четиристотин, осемдесет и пет квадратни метра), състояща се от: първи етаж – със застроена площ от 312 кв.м. (триста и дванадесет квадратни метра), състоящ се от дневна, трапезария, кухня, складово помещение, санитарен възел, две спомагателни дневни, две спални и санитарни възли към

тях; втори етаж – със застроена площ от 173 кв.м. (сто седемдесет и три квадратни метра), състоящ се от спалня с гардеробно помещение и санитарен възел; заедно с 485/4 821 кв.м. идеални части от дворното място, върху което е построена сградата, представляващо УПИ VII-8006, в кв. 38, по плана на ц. Свети Влас – юг, с площ на целия парцел от 4 821 кв.м., ЗАЕДНО с цялостно обзавеждане и оборудване на сградата.

Съгласно предварително направени финансови прогнози за приходите реализирани от управлението на гореописания имот, смятаме, че е налице обоснованост на икономическата ефективност за „ВЕЛИНА“ АД град Велинград, в частност краткосрочната прогноза за 2011 година е както следва – Жилищната сграда, разполага с три апартамента, като средната цена на нощувката е 180 (сто и осемдесет) лева. Предвиждаме 4 (четири) месечен сезон по българското Черноморие, при заетост от 60 % (шестдесет процента), това формира приход за съответния период в размер на 38 880 (тридесет и осем хиляди, осемстотин и осемдесет) лева. Прогнозните разходи за периода са в размер на 3 100 (три хиляди и сто) лева. Вследствие на това чистия приход за съответния период, за 2011 година, за дружеството е в размер на 35 780 (тридесет и пет хиляди, седемстотин и осемдесет) лева. За следващите прогнозни периоди, очакваме съществен ръст в цените на нощувките, както и по – висок процент на заетост, което предполага съществено увеличение на приходите.

Поради факта, че управлението и ползването на предоставения недвижим имот е учредено за неопределен период от време, считаме, че икономическия ефект за дружеството ще се мултиплицира.

Третото лице, чийто дълг се обезпечава - „Делта ком холдинг груп“ ЕООД град София, се явява заинтересовано лице по смисъла на чл. 114, ал. 5 от Закона за публично предлагане на ценни книжа, тъй като е член на Съвета на директорите на „ВЕЛИНА“ АД град Велинград и е мажоритарен акционер в капитала на „ВЕЛИНА“ АД град Велинград, поради факта че е собственик на 1 128 394 (един милион, сто двадесет и осем хиляди, триста деветдесет и четири) броя акции, съставляващи 73,75 % от капитала на дружеството.

В случай, че бъде одобрена, сделката ще бъде в полза и на двете дружества, поради факта, че „ВЕЛИНА“ АД град Велинград ще използва реализираните приходи от управлението на гореописания недвижим имот в своя икономическа изгода, срещу което ще предостави права върху имущество, които права, сами по себе си не могат да генерират приходи, нито се ограничават ползите от самото имущество, върху което се учредяват правата.

Рискът от понасяне на неблагоприятните последици при евентуално реализиране на предоставеното обезпечение ще бъде съществено намален, предвид подготвяните по - благоприятни условия за обслужване на дълга на кредитополучателя. Освен чисто икономическите съображения по реализация на собствените си икономически проекти, съществува и друга причина, която мотивира кредитополучателя да не застрашава интереса на „ВЕЛИНА“ АД град Велинград, като трето лице – ипотекарен длъжник. Това е обстоятелството, че кредитополучателят е мажоритарен акционер във „ВЕЛИНА“ АД град Велинград и в случай, че бъде реализирано изпълнение срещу предоставеното обезпечение, той ще бъде лицето, което ще претърпи най - голяма вреда от това. Не на последно място следва да се отчете и факта, че изгодата за „ВЕЛИНА“ АД град Велинград от предложената сделка ще

бъде срещу предоставяне на права, които нямат веществен израз и поради това не могат да носят приход. Приходът от имуществото, което ще бъде предоставено като обезпечение, доколкото хипотетично съществува такъв, ще продължи да се получава от „ВЕЛИНА” АД град Велинград, което означава, че наред с потенциалния и хипотетичен приход от това имущество, дружеството ще получи и допълнителен такъв приход, при това реален, от същото имущество.

Не на последно място имуществото, което се предлага като обезпечение, не е елемент с решаващо значение, пряко влияние върху дейността на дружеството и осигуряващо преки финансови постъпления, като самостоятелни обекти, поради което дори и при неблагоприятен изход, няма да се преустанови, намали или застраши дейността, а стойността на отчужденото имущество ще се компенсира от третото лице – кредитополучател, спрямо когото „ВЕЛИНА” АД ще встъпи като кредитор в правата на банката-кредитодател и ще реализира правата си насочвайки претенцията си към предоставения ѝ за управление недвижим имот, подробно описан по – горе.

С оглед предоставянето на обезпечение в полза на заинтересовано лице, сделката, представляваща 3,7 % от активите на „ВЕЛИНА“ АД град Велинград, подлежи на одобрение, съответно решение взето от Общото събрание на акционерите на „ВЕЛИНА“ АД град Велинград, защото попада в кръга на стойностите, посочени в чл. 114, ал. 1, т. 1, б.”б” от Закона за публично предлагане на ценни книжа. Преценката е направена при изчисляване към по – ниската от двете стойности на активите по последния изготвен счетоводен баланс към 31.03.2011 година и последния заверен баланс, изготвен към 31.12.2010 година. Като се има в предвид, че стойността

на активите, предмет на обезпечение, са в размер на 227 243,55 лева и всички активи по последния заверен баланс, изготвен към 31.12.2010 година възлизат на 6 222 хил. лева, а всички активи по баланса към 31.03.2011 година са с по – ниска стойност и в размер на 6 131 хил. лева, то съотношението на активите, предмет на обезпечение към по – ниската стойност на всички активи по баланса към 31.03.2011 година, формират процентното изражение от 3,7 %, което попада в хипотезата на разпоредбата на чл. 114, ал. 1, т. 1, б. “б”.

С оглед на горното и във връзка с изискванията на Закона за публично предлагане на ценни книжа, Съветът на директорите на „ВЕЛИНА“ АД град Велинград предприе действия за определяне на пазарната цена на посочените недвижими имоти. За целта, в изпълнение на изискванията на чл.114а, ал. 4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, беше възложено изготвяне на експертна оценка за определяне на пазарната цена на недвижимите имоти, предмет на обезпечение от независимия оценител ЕТ „Георги Дамянов – ДАКОМ” – Георги Стоянов Дамянов, със сертификат за оценителска правоспособност за оценка на недвижими имоти, регистрационен N 100100264/14.12.2009 година, издаден от Камарата на независимите оценители в България.

Обобщените данни за справедливата пазарна цена, предоставени ни от независимия оценител с оценителска правоспособност за недвижими имоти ЕТ „Георги Дамянов – ДАКОМ” – Георги Стоянов Дамянов, с експертна оценка с изх. No 008/30.05.2011 година, експертна оценка с изх. No 009/30.05.2011 година и експертна оценка с изх. No 010/30.05.2011 година, за притежаваните от нас недвижими имоти, са както следва:

Оценяван имот – Пазарна цена в лева

1. УПИ VII – с площ от 25 774 кв. м., представляващо част от имот с планоснимачен № 7020, от кадастрален район 502, по кадастралния план на гр. Велинград, одобрен със Заповед № 300-4-12/23.03.2004 г. на Агенция по кадастър, с площ от 49 729 кв. м., образуван от УПИ № V – с площ от 17 962 кв. м. и УПИ VII – с площ от 25 774 кв. м.

Общо за имота: 1 233 000 лева.

2. Имот с планоснимачен № 7022, с площ по акт за собственост от 3 625 кв. м. и по скица – 3 363 кв. м., за който са образувани УПИ XII, XIII, XIV, XV, XVI, XVII, XVIII и XIX, отредени за жилищно застрояване, в квартал № 3931 по кадастралния план на гр. Велинград, одобрен със Заповед № 300-4-12/23.03.2004 г. на Агенция по кадастър.

Общо за имота: 176 000 лева.

3. Имот с планоснимачен № 7019, с площ по акт за собственост от 2 584 кв. м. и по скица – 2 294 кв. м., за който са образувани УПИ VI, VII, VIII, IX, отредени за жилищно застрояване, в квартал № 392 по кадастралния план на гр. Велинград, одобрен със Заповед № 300-4-12/23.03.2004 г. на Агенция по кадастър.

Общо за имота: 68 000 лева.

Във връзка с горното и съгласно изискванията на чл. 114 и следващите от Закона за публично предлагане на ценни книжа, предлагаме на Вашето внимание следния проект за решение по т. 9 от дневния ред:

Общото събрание на акционерите овластява лицата, които управляват и представляват дружеството за извършване на сделка по реда на чл. 114 и следващите от Закона за публично предлагане на ценни книжа,

относно разпореждане с дълготрайни материални активи на дружеството, при условията на Закона за публично предлагане на ценни книжа и в съответствие с доклада на Съвета на директорите по чл. 114а от Закона за публично предлагане на ценни книжа, както следва: учредяване на договорна ипотека в полза на „Първа Инвестиционна Банка“ АД град София, със седалище и адрес на управление град София, бул. „Драган Цанков” № 37, вписано в Търговския регистър на Агенцията по вписванията с ЕИК 831094393, за обезпечаване на вземанията ѝ по Договор № 00РО-АА-0853/23.03.2007 г. за овърдрафт по разплащателна сметка и анексите към него от „Делта ком холдинг груп“ ЕООД, със седалище и адрес на управление град София, район „Средец“, ул. „Христо Белчев“ б, вписано в Търговския регистър на Агенцията по вписванията с ЕИК 831671674 върху следните недвижими имоти:

1. УПИ VII – с площ от 25 774 кв. м., представляващо част от имот с планоснимачен № 7020, от кадастрален район 502, по кадастралния план на гр. Велинград, одобрен със Заповед № 300-4-12/23.03.2004 г. на Агенция по кадастър, с площ от 49 729 кв. м., образуван от УПИ № V – с площ от 17 962 кв. м. и УПИ VII – с площ от 25 774 кв. м.

2. Имот с планоснимачен № 7022, с площ по акт за собственост от 3 625 кв. м. и по скица – 3 363 кв. м., за който са образувани УПИ XII, XIII, XIV, XV, XVI, XVII, XVIII и XIX, отредени за жилищно застрояване, в квартал № 3931 по кадастралния план на гр. Велинград, одобрен със Заповед № 300-4-12/23.03.2004 г. на Агенция по кадастър.

3. Имот с планоснимачен № 7019, с площ по акт за собственост от 2 584 кв. м. и по скица – 2 294 кв. м., за който са образувани УПИ VI, VII, VIII, IX, отредени за жилищно застрояване, в квартал № 392 по

кадастралния план на гр. Велинград, одобрен със Заповед № 300-4-12/23.03.2004 г. на Агенция по кадастър, по реда на чл. 114 от Закона за публично предлагане на ценни книжа, с участието на заинтересовано лице по смисъла на чл. 114 от Закона за публично предлагане на ценни книжа, а именно „Делта ком холдинг груп“ ЕООД град София, притежаващо 73,75 % от капитала на „ВЕЛИНА“ АД град Велинград. Общото събрание овластява лицата, които управляват и представляват дружеството по своя преценка да договарят условията, за които събранието не се е произнесло.

**СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ
НА „ВЕЛИНА” АД:**

ЗА “ДЕЛТА КОМ ХОЛДИНГ ГРУП” ЕООД,

ДОНКА ИВАНОВА АНГЕЛОВА:

ЗА “РУБИН” АД,

ЕЛЕНА ЛЮБЕНОВА ТОДОРОВА:

адв. ПЛАМЕН ВАЛЕРИЕВ ПЕТРОВ:
