

ДО
ОБЩОТО СЪБРАНИЕ НА
АКЦИОНЕРИТЕ
НА „ТРАНССТРОЙ-БУРГАС“ АД
ГР.БУРГАС

МОТИВИРАН ДОКЛАД
по чл.114а от ЗППЦК

ОТНОСНО: Целесъобразността и условията за извършване на сделка - апорт, съгласно изискванията на чл. 114, ал.1 от ЗППЦК, предложен за одобрение от Общото събрание на акционерите на „ТРАНССТРОЙ-БУРГАС“ АД, насрочено за 24.04.2017г.

УВАЖАЕМИ АКЦИОНЕРИ,

Настоящият доклад е изготвен от Управителния съвет на „ТРАНССТРОЙ-БУРГАС“ АД, в съответствие с разпоредбите на чл. 114а, ал.1 от ЗППЦК и чл.46 от Наредба № 2 от 17.09.2003 г. на КФН 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.

Съгласно чл.114а, ал.1 от ЗППЦК, настоящият доклад на УС на дружеството е част от материалите по дневния ред на извънредното ОСА на „ТРАНССТРОЙ-БУРГАС“ АД, насрочено за 24.04.2017г.

Целта на Доклада е да запознае акционерите на „ТРАНССТРОЙ-БУРГАС“ АД със съществените условия и целесъобразността на сделка - апорт по чл.114, ал.1 от ЗППЦК, предложен за одобрение на ОСА на „ТРАНССТРОЙ-БУРГАС“ АД, насрочено за 24.04.2017г., с оглед вземане на информирано решение от акционерите по съответните точки от дневния ред.

УВАЖАЕМИ АКЦИОНЕРИ,

Поставяме на Вашето внимание предложение за сделка – участие чрез апортна вноска на „ТРАНССТРОЙ-БУРГАС“ АД, в новоучредяващо се дъщерно дружество „ТСИНВЕСТ БУРГАС“ ЕАД, за което е необходимо изрично овластяване на лицата, които управляват и представляват публичното дружество на основание чл.114, ал.1 от ЗППЦК.

1. Описание на предлаганата сделка по чл. 114, ал. 1, т.4 и т.7 от ЗППЦК.

Настоящият доклад е изготвен и одобрен от Управителният съвет на "Трансстрой-Бургас" АД на заседание, проведено на 13.03.2017 г. при спазване на изискванията на чл. 46 от Наредбата на КФН № 2/17.09.2003 г. Съгласно чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК,

настоящият доклад е част от материалите по дневния ред на Общото събрание на акционерите на дружеството, насрочено за 24.04.2017г. Предназначението на настоящия доклад е да запознае акционерите на дружеството с целесъобразността на описаната сделка, с което Общото събрание може да вземе решение по т. 2 от дневния ред при условията на пълна прозрачност и информираност.

1.1. Предмет и обект на сделката - апорт на собствен на дружеството „ТРАНССТРОЙ-БУРГАС“ АД недвижим имот, представляващ: **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ С ИДЕНТИФИКАТОР 07079.610.246** (нула, седем, нула,седем, девет, точка, шест, едно, нула, точка, две, четири, шест) по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр.Бургас, Община Бургас, област Бургас, одобрени със Заповед РД-18-9/30.01.2009 г. на Изпълнителен директор на АГКК, с адрес на поземления имот: гр. Бургас, п.к. 8000, ул.„Успенска“ № 8, с площ от 748(седемстотин четиридесет и осем)кв.м, трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: средно застрояване (от 10 до 15 m), номер по предходен план: 2180 (две хиляди сто и осемдесет), квартал 41 (четиридесет и едно), парцел 3 (три), при съседи: поземлени имоти с идентификатори 07079.610.400, 07079.610.356, 07079.610.428, 07079.610.399, 07079.610.245, съгласно скица №15-585064-25.11.2016г. на СГКК-Бургас, който поземлен имот е идентичен на УПИ III-2180 (трети за имот с пл.№ две хиляди сто и осемдесет) в кв. 41 (четиридесет и първи) по плана на ЦГЧ – гр.Бургас, целият с площ от 854 (осемстотин петдесет и четири) кв.м, при граници: изток – УПИ IV, запад – УПИ II-2181 и ул.“Гео Милев“, север – ул.“Митрополит Симеон“, юг – ул. „Успенска“, съгласно документ за собственост, заедно с построената в имота **СГРАДА с идентификатор 07079.610.246.4** (нула, седем, нула, седем, девет, точка, шест, едно, нула, точка, две, четири, шест, точка, четири) по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Бургас, Община Бургас, област Бургас, одобрени със Заповед РД-18-9/30.01.2009г. на Изпълнителен директор на АГКК, последно изменение, засягащо сградата със Заповед № КД-14-02-1897/27.11.2013г. на Началник на СГКК – Бургас, с адрес на сградата: гр. Бургас, п.к. 8000, ул.„Успенска“ №16, със застроена площ от 520 кв.м (петстотин и двадесет квадратни метра), брой етажи – 4(четири), предназначение – Административна, делова сграда, стар идентификатор 07079.610.246.1, 07079.610.246.2, съгласно скица № 15-584769-25.11.2016г. на СГКК-Бургас, която сграда съгласно документ за собственост е със застроена площ от 502 кв.м (петстотин и два квадратни метра), като вещите лица при изготвяне на оценката са приели тази площ при определяне стойността на сградата. Съгласно документ за собственост сградата представлява АДМИНИСТРАТИВНА СГРАДА на четири етажа, с административен адрес: гр.Бургас, ул. „Успенска“ № 8, със застроена площ от 502(петстотин и два) кв.м, състояща се от сутерен със застроена площ от 472 кв.м, , състоящ се от кафе-еспресо, обслужващи помещения:стая-архив, два броя помещения, обслужващи локално парно, два броя помещения-складове и два санитарни възела с общо преддверие, обслужващи кафе-еспресото, първи етаж със застроена площ от 502 кв.м, състоящ се от входно фоайе, 7 стаи-офиси, две тоалетни, стая на обслужващ персонал и ресторант, втори етаж със застроена площ от 472 кв.м, състоящ се от 15 стаи-офиси, две тоалетни и стая на обслужващ персонал, трети етаж със застроена площ от 472 кв.м, състоящ се от 16

стай-офиси, две тоалетни и стая на обслужващ персонал и четвърти етаж със застроена площ от 472 кв.м, състоящ се от 12 стаи, в т.ч. архив, заседателна зала и библиотека, две тоалетни и стая за обслужващ персонал.

2. Страни по сделката

Вносител на апорта –“ТРАНССТРОЙ-БУРГАС“ АД – публично дружество, ЕИК 102003626, със седалище и адрес на управление гр.Бургас, ул.“Успенска“№8.

Новоучредяващо се дружество, в което ще бъде извършена непаричната вноски - апорта – „ТСИНВЕСТ БУРГАС“ ЕАД със собственик на капитала “ТРАНССТРОЙ-БУРГАС“ АД.

В предлаганата сделка не вземат участие заинтересовани лица по смисъла на чл.114, ал. 6 от ЗППЦК, както следва:

Вносителят на апорта „ТРАНССТРОЙ-БУРГАС“АД, ЕИК 102003626, със седалище и адрес на управление гр.Бургас, ул.“Успенска“№8 е с двустепенна система на управление – Управителен и Надзорен съвет. Членове на Управителния съвет са Николай Милев Милев, Валентин Стойнев Борисов и Гергана Господинова Николова. Членове на Надзорния съвет са Милчо Стойков Киряков, Нина Добрева Мигарова и Антоанета Белчева Стойкова. „ТРАНССТРОЙ-БУРГАС“АД е представлявано от Николай Милев Милев - Изпълнителен директор.

Новоучредяващото се дружество „ТСИНВЕСТ БУРГАС“ЕАД е с едностепенна система на управление – Съвет на директорите в състав от трима членове - Биляна Величкова Димитрова, Мара Желязкова Адамова, Добрин Власев Данчев, като се представлява от Добрин Власев Данчев.

3. Стойност на сделката. Пазарна оценка на обекта на сделката.

За целите на предлаганата сделка и във връзка с изискванията на ЗППЦК и ТЗ, Управителният съвет предприе действия за определяне на реалната пазарна цена на апортирания недвижим имот: Поземлен имот с идентификатор 07079.610.246 с площ от 748 кв.м, ведно с изградената в имота Сграда с идентификатор 07079.610.246.4 със застроена площ от 520 кв.м, като беше възложено изготвянето на експертна оценка от лицензирани оценители по реда на чл. 72, ал. 2 от Търговския закон във връзка с Акт за назначаване на вещи лица рег. № 20161209111626/12.12.2016 г. на Агенцията по вписванията. Съгласно изготвената експертна оценка пазарната цена на недвижимия имот е 4 577 100 лева (четири милиона петстотин седемдесет и седем хиляди и сто) лева, без ДДС.

На база извършената експертна оценка от 27.12.2016 г., Управителният съвет на дружеството предлага апортирането на гореописаните имоти в „ТСИНВЕСТ БУРГАС“ЕАД да се извърши при цена в размер от 4 577 100 (четири милиона петстотин седемдесет и седем хиляди и сто) лева без включен ДДС.

4. Цели на сделката. Описание на икономическата изгода и интереса за страните по сделката

Сделката е в полза и на двете страни. Сделката се осъществява по справедлива цена, съгласно оценка извършена от три вещи лица, съгласно Акт за назначаване на вещи лица рег. № 20161209111626/12.12.2016 г. на Агенцията по вписванията, която представлява неразделна част от настоящия мотивиран доклад.

Дружеството „ТСИНВЕСТ БУРГАС“ ЕАД, ще е с основен капитал 4 577 100 лв. (четири милиона петстотин седемдесет и седем хиляди и сто лева), разпределен на 45 771 броя поименни акции, с право на глас, с номинална стойност 100(сто) лева всяка една, който капитал ще се формира от извършената непарична вноска (апорт) от едноличния собственик на капитала - „ТРАНССТРОЙ-БУРГАС“ АД, като последното ще притежава 45 771 броя поименни акции, с право на глас, с номинална стойност 100(сто) лева всяка една.

С извършване на непаричната вноска в капитала на „ТСИНВЕСТ БУРГАС“ ЕАД ще може да започне изграждането на една нова вертикална структура, която да обхване сектора на високото строителство, който по своята същност е технологично различен от транспортното строителство и строителството на геозащитни строежи и съоръжения в свлачищни райони.

Към настоящия момент строителните дейности не са отделени нито юридически, нито счетоводно в дейността на „ТРАНССТРОЙ – БУРГАС“ АД. Това води до затруднения в контрола и прогнозиране на паричните потоци на строителните дейности. С отделянето на високото строителство ще се улесни контрола, управлението и отчетността. Така по ясно и точно ще се определят технологичните дейности според вида строителство.

Дружествата „ТРАНССТРОЙ – БУРГАС“ АД и „ТСИНВЕСТ БУРГАС“ ЕАД след извършване на реструктурирането ще получат отделни регистрации в Камарата на строителите в България. Вписването на отделните дружества в Централния професионален регистър на строителя ще позволи на „ТСИНВЕСТ БУРГАС“ ЕАД да извършва самостоятелна строителна дейност и да получи вписване за съответната група и категория строежи.

5. Овластяване на Изпълнителния директор да сключи сделката, с която дружеството да апортира, описания в т. 1 от настоящия доклад недвижим имот.

Като взе пред вид казаното по-горе и необходимостта от овластяване на Изпълнителния директор на „Трансстрой-Бургас“ АД за извършване на сделката, съгласно изискванията на чл.114а, ал.4 от ЗППЦК, Управителният съвет счита за необходимо и целесъобразно Общото събрание на акционерите да гласува и одобри сключването на сделка, с която „ТРАНССТРОЙ-БУРГАС“ АД апортира в „ТСИНВЕСТ БУРГАС“ ЕАД собствения на „ТРАНССТРОЙ- БУРГАС“ АД недвижим имот, подробно описан в т. 1 от настоящия доклад, а именно: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ С ИДЕНТИФИКАТОР 07079.610.246 (нула, седем, нула,седем, девет, точка, шест, едно, нула, точка, две, четири, шест) по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр.Бургас, общ.Бургас, обл.Бургас, одобрени със Заповед РД-18-9/30.01.2009г. на Изпълнителен директор на АГКК, с адрес на поземления имот: гр.Бургас, п.к. 8000,

ул.„Успенска“ № 8, с площ от 748(седемстотин четиридесет и осем)кв.м, трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: средно застрояване (от 10 до 15 m), номер по предходен план: 2180 (две хиляди сто и осемдесет), квартал 41 (четиридесет и едно), парцел 3 (три), при съседни имоти с идентификатори 07079.610.400, 07079.610.356, 07079.610.428, 07079.610.399, 07079.610.245, съгласно скица №15-585064-25.11.2016г. на СГКК-Бургас, който поземлен имот е идентичен на УПИ III-2180 (трети за имот с пл.№ две хиляди сто и осемдесет) в кв. 41 (четиридесет и първи) по плана на ЦГЧ – гр.Бургас, целият с площ от 854 (осемстотин петдесет и четири) кв.м, при граници: изток – УПИ IV, запад – УПИ II-2181 и ул.“Гео Милев“, север – ул.“Митрополит Симеон“, юг – ул. „Успенска“, съгласно документ за собственост, заедно с построената в имота СГРАДА с идентификатор 07079.610.246.4 (нула, седем, нула, седем, девет, точка, шест, едно, нула, точка, две, четири, шест, точка, четири) по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр.Бургас, общ.Бургас, обл.Бургас, одобрени със Заповед РД-18-9/30.01.2009г. на Изпълнителен директор на АГКК, последно изменение, засягащо сградата със Заповед № КД-14-02-1897/27.11.2013г. на Началник на СГКК – Бургас, с адрес на сградата гр.Бургас, п.к. 8000, ул.„Успенска“ №16, със застроена площ от 520 кв.м (петстотин и двадесет квадратни метра), брой етажи – 4(четири), предназначение – Административна, делова сграда, стар идентификатор 07079.610.246.1, 07079.610.246.2, съгласно скица № 15-584769-25.11.2016г. на СГКК-Бургас, която сграда съгласно документ за собственост е със застроена площ от 502 кв.м (петстотин и два квадратни метра), като вещите лица при изготвяне на оценката са приели тази площ при определяне стойността на сградата.Съгласно документ за собственост сградата представлява АДМИНИСТРАТИВНА СГРАДА на четири етажа, с административен адрес: гр.Бургас, ул. „Успенска“ № 8, със застроена площ от 502(петстотин и два) кв.м, състояща се от сутерен със застроена площ от 472 кв.м, , състоящ се от кафе-еспресо, обслужващи помещения:стая-архив, два броя помещения, обслужващи локално парно, два броя помещения-складове и два санитарни възела с общо преддверие, обслужващи кафе-еспресото, първи етаж със застроена площ от 502 кв.м , състоящ се от входно фоайе, 7 стаи-офиси, две тоалетни, стая на обслужващ персонал и ресторант, втори етаж със застроена площ от 472 кв.м, състоящ се от 15 стаи-офиси, две тоалетни и стая на обслужващ персонал, трети етаж със застроена площ от 472 кв.м, състоящ се от 16 стаи-офиси, две тоалетни и стая на обслужващ персонал и четвърти етаж със застроена площ от 472 кв.м, състоящ се от 12 стаи, в т.ч. архив, заседателна зала и библиотека, две тоалетни и стая на обслужващ персонал.

Във връзка с описаното, Общото събрание на акционерите на „ТРАНССТРОЙ-БУРГАС“ АД, следва да овласти Изпълнителния директор на дружеството за извършване на горепосочената сделка, съгласно изискванията на ЗППЦК и Наредба № 2 от 17.09.2003 г. на Комисията за финансов надзор.

Проекторешение по т. 5 - Общото събрание на акционерите на „Трансстрой-Бургас“ АД овластява лицата, които представляват публичното дружество с правото да прехвърлят в патримониума на новоучредяващо се дъщерно търговско дружество в следната правна форма: ЕДНОЛИЧНО АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО с фирма „ТСИНВЕСТ

БУРГАС“ЕАД чрез непарична вноска - апорт следните собствени на “Трансстрой – Бургас” АД недвижими имоти: **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ С ИДЕНТИФИКАТОР 07079.610.246** (нула, седем, нула, седем, девет, точка, шест, едно, нула, точка, две, четири, шест) по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр.Бургас, общ.Бургас, обл.Бургас, одобрени със Заповед РД-18-9/30.01.2009г. на Изпълнителен директор на АГКК, с адрес на поземления имот: гр.Бургас, п.к. 8000, ул.,„Успенска“ № 8, с площ от 748(седемстотин четиридесет и осем)кв.м, трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: средно застрояване (от 10 до 15 т), номер по предходен план: 2180 (две хиляди сто и осемдесет), квартал 41 (четиридесет и едно), парцел 3 (три), при съседни поземлени имоти с идентификатори 07079.610.400, 07079.610.356, 07079.610.428, 07079.610.399, 07079.610.245, съгласно скица №15-585064-25.11.2016г. на СГКК-Бургас, който поземлен имот е идентичен на УПИ III-2180 (трети за имот с пл.№ две хиляди сто и осемдесет) в кв. 41 (четиридесет и първи) по плана на ЦГЧ – гр.Бургас, целият с площ от 854 (осемстотин петдесет и четири) кв.м, при граници: изток – УПИ IV, запад – УПИ II-2181 и ул. “Гео Милев“, север – ул. “Митрополит Симеон“, юг – ул. „Успенска“, съгласно документ за собственост, заедно с построената в имота СГРАДА с идентификатор **07079.610.246.4** (нула, седем, нула, седем, девет, точка, шест, едно, нула, точка, две, четири, шест, точка, четири) по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр.Бургас, общ.Бургас, обл.Бургас, одобрени със Заповед РД-18-9/30.01.2009г. на Изпълнителен директор на АГКК, последно изменение, засягащо сградата със Заповед № КД-14-02-1897/27.11.2013г. на Началник на СГКК – Бургас, с адрес на сградата гр.Бургас, п.к. 8000, ул.,„Успенска“ №16, със застроена площ от 520 кв.м (петстотин и двадесет квадратни метра), брой етажи – 4(четири), предназначение – Административна, делова сграда, стар идентификатор 07079.610.246.1, 07079.610.246.2, съгласно скица № 15-584769-25.11.2016г. на СГКК-Бургас, която сграда съгласно документ за собственост е със застроена площ от 502 кв.м (петстотин и два квадратни метра), като вещите лица при изготвяне на оценката са приели тази площ при определяне стойността на сградата. Съгласно документ за собственост сградата представлява АДМИНИСТРАТИВНА СГРАДА на четири етажа, с административен адрес: гр.Бургас, ул. „Успенска“ № 8, със застроена площ от 502(петстотин и два)кв.м, състояща се от сутерен със застроена площ от 472 кв.м, , състоящ се от кафе-еспreso, обслужващи помещения:стая-архив, два броя помещения, обслужващи локално парно, два броя помещения-складове и два санитарни възела с общо преддверие, обслужващи кафе-еспresото, първи етаж със застроена площ от 502 кв.м , състоящ се от входно фойе, 7 стаи-офиси, две тоалетни, стая на обслужващ персонал и ресторант, втори етаж със застроена площ от 472 кв.м, състоящ се от 15 стаи-офиси, две тоалетни и стая на обслужващ персонал, трети етаж със застроена площ от 472 кв.м, състоящ се от 16 стаи-офиси, две тоалетни и стая на обслужващ персонал и четвърти етаж със застроена площ от 472 кв.м, състоящ се от 12 стаи, в т.ч. архив, заседателна зала и библиотека, две тоалетни и стая на обслужващ персонал. Стойността на недвижимите имоти-предмет на апорта е в размер на **4 577 100 лв.** (четири милиона петстотин седемдесет и седем хиляди и сто лева) съгласно заключение по оценка на вещи лица, извършена на основание чл.72, ал.2 от ТЗ въз основа на Акт за назначаване на вещи лица № 20161209111626/12.12.2016г. на Агенция по вписванията, Търговски регистър. На тази стойност да бъде прехвърлена и собствеността върху недвижимите имоти посредством непаричната вноска – апорт. Срещу извършения апорт „Трансстрой-Бургас“ АД да придобие от новоучредяващото се дъщерно дружество „ТСИНВЕСТ БУРГАС“ЕАД **45 771 броя поименни акции**, с право на глас, с номинална стойност **100(сто) лева всяка**.

6. Друга информация.

Управителният съвет на „ТРАНССТРОЙ- БУРГАС“ АД уведомява всички заинтересовани лица по смисъла на чл. 114, ал. 6 от ЗППЦК, независимо дали изрично са упоменати в настоящия доклад, но отговарят на условията за заинтересованост, че същите не могат да вземат участие в гласуването по т. 1 и т. 2 от дневния ред на извънредното общо събрание на „ТРАНССТРОЙ- БУРГАС“ АД, насрочено за 24.04.2017 г.

УПРАВИТЕЛЕН СЪВЕТ НА „ТРАНССТРОЙ-БУРГАС“ АД:

1. _____

(Николай Милев Милев)

2. _____

(Гергана Господинова Николова)

3. _____

(Валентин Стойнев Борисов)