

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 – продажба на недвижим имот, съгласно изискванията на чл. 114, ал.1 от ЗППЦК, предложен за одобрение от Общото събрание на акционерите на „ТРАНССТРОЙ-БУРГАС“ АД, насрочено за 27.12.2018г.

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 27.12.2018г.

Целта на Доклада е да запознае акционерите на „ТРАНССТРОЙ-БУРГАС“ АД със съществените условия и целесъобразността на сделка – продажба на недвижим имот по чл.114, ал.1 от ЗППЦК, предложен за одобрение на ОСА на „ТРАНССТРОЙ-БУРГАС“ АД, насрочено за 27.12.2018г., с оглед вземане на информирано решение от акционерите по съответните точки от дневния ред.

УВАЖАЕМИ АКЦИОНЕРИ,

Поставяме на Вашето внимание предложение за сделка – продажба на недвижим имот собственост на „ТРАНССТРОЙ-БУРГАС“ АД, тъй като считаме за целесъобразно, да се извърши продажба на описания по-долу недвижим имот, с която ще се реализира печалба, достатъчна да приспадне натрупаните непокрити загуби от минали години. За целта 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.1 от ЗППЦК.

Настоящият доклад е възложен за изготвяне в изпълнение на Решение на Управителния съвет на "Трансстрой-Бургас" АД, взето на проведено заседание на 13.07.2018 г. и възложен за коригиране с Решение на Управителния съвет на "Трансстрой-Бургас" АД на проведено заседание на 01.11.2018 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 27.12.2018г. 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 - продажба на собствен на дружеството „ТРАНССТРОЙ-БУРГАС“ АД недвижим имот, представляващ: **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ С ИДЕНТИФИКАТОР 07079.660.609** (нула, седем, нула,седем, девет, точка, шест, шест, нула, точка, шест, нула, девет) по Кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-9/30.01.2009 г. на Изпълнителен директор на АГКК, последно изменение със Заповед 18-2213-06.03.2014 г. на Началник СГКК – Бургас, с адрес на ПИ: гр. Бургас, п.к 8000, ПЗ „Победа“, с площ от 120 562 (сто и двадесет хиляди петстотин шестдесет и два)кв.м, Трайно предназначение на територията: Урбанизирана, Начин на трайно ползване : За друг вид производствен, складов обект, Номер по предходен план: Урегулиран поземлен имот (УПИ) X-12 от квартал 7 по плана на ПЗ „Победа-Бургас, ведно с построените в имота 25(двадесет и пет) **СГРАДИ и ДМА**, а именно:

1. **Сграда с идентификатор 07079.660.609.1** (нула, седем, нула, седем, девет, точка, шест, шест, нула, точка, шест, нула, девет, точка, едно), със застроена площ от 873 кв.м (осемстотин седемдесет и три квадратни метра), брой етажи – 1(един), предназначение – Сграда за обществено хранене;

2. **Сграда с идентификатор 07079.660.609.2** (нула, седем, нула, седем, девет, точка, шест, шест, нула, точка, шест, нула, девет, точка, две), със застроена площ от 43 кв.м (четиридесет и три квадратни метра), брой етажи – 1(един), предназначение – Промислена сграда;

3. **Сграда с идентификатор 07079.660.609.3** (нула, седем, нула, седем, девет, точка, шест, шест, нула, точка, шест, нула, девет, точка, три), със застроена площ от 2516 кв.м (две хиляди петстотин и шестнадесет квадратни метра), брой етажи – 1(един), предназначение – Промислена сграда;

4. **Сграда с идентификатор 07079.660.609.4** (нула, седем, нула, седем, девет, точка, шест, шест, нула, точка, шест, нула, девет, точка, четири), със застроена площ от 225 кв.м (двеста двадесет и пет квадратни метра), брой етажи – 1(един), предназначение – Сграда за енергопроизводство;

5. **Сграда с идентификатор 07079.660.609.5** (нула, седем, нула, седем, девет, точка, шест, шест, нула, точка, шест, нула, девет, точка, пет), със застроена площ от 36 кв.м (тридесет и шест квадратни метра), брой етажи – 1(един), предназначение – Промислена сграда;

6. **Сграда с идентификатор 07079.660.609.6** (нула, седем, нула, седем, девет, точка, шест, шест, нула, точка, шест, нула, девет, точка, шест), със застроена площ от 1444 кв.м (хиляда четиристотин четиридесет и четири квадратни метра), брой етажи – 2(два), предназначение – Складова база, склад;

7. **Сграда с идентификатор 07079.660.609.7** (нула, седем, нула, седем, девет, точка, шест, шест, нула, точка, шест, нула, девет, точка, седем), със застроена площ от 39 кв.м (тридесет и девет квадратни метра), брой етажи – 1(един), предназначение – Сграда за търговия;

8. **Сграда с идентификатор 07079.660.609.8** (нула, седем, нула, седем, девет, точка, шест, шест, нула, точка, шест, нула, девет, точка, осем), със застроена площ от 732 кв.м (седемстотин тридесет и два квадратни метра), брой етажи – 1(един), предназначение – Промислена сграда;

9. **Сграда с идентификатор 07079.660.609.9** (нула, седем, нула, седем, девет, точка, шест, шест, нула, точка, шест, нула, девет, точка, девет), със застроена площ от 1134 кв.м (хиляда сто тридесет и четири квадратни метра), брой етажи – 1(един), предназначение – Промислена сграда;

10. **Сграда с идентификатор 07079.660.609.10** (нула, седем, нула, седем, девет, точка, шест, шест, нула, точка, шест, нула, девет, точка, едно, нула), със застроена площ от 1109 кв.м (хиляда сто и девет квадратни метра), брой етажи – 1(един), предназначение – Промислена сграда;

11. **Сграда с идентификатор 07079.660.609.11** (нула, седем, нула, седем, девет, точка, шест, шест, нула, точка, шест, нула, девет, точка, едно, едно), със застроена площ от 159 кв.м (сто петдесет и девет квадратни метра), брой етажи – 1(един), предназначение – Сграда за енергопроизводство;

12. **Сграда с идентификатор 07079.660.609.12** (нула, седем, нула, седем, девет, точка, шест, шест, нула, точка, шест, нула, девет, точка, едно, две), със застроена площ от 102 кв.м (сто и два квадратни метра), брой етажи – 2(два), предназначение – Промислена сграда;

13. **Сграда с идентификатор 07079.660.609.13** (нула, седем, нула, седем, девет, точка, шест, шест, нула, точка, шест, нула, девет, точка, едно, три), със застроена площ от 1575 кв.м (хиляда петстотин седемдесет и пет квадратни метра), брой етажи – 1(един), предназначение – Складова база, склад;

14. **Сграда с идентификатор 07079.660.609.14** (нула, седем, нула, седем, девет, точка, шест, шест, нула, точка, шест, нула, девет, точка, едно, четири), със застроена площ от 317 кв.м (триста и седемнадесет квадратни метра), брой етажи – 1(един), предназначение – Складова база, склад;

15. **Сграда с идентификатор 07079.660.609.15** (нула, седем, нула, седем, девет, точка, шест, шест, нула, точка, шест, нула, девет, точка, едно, пет), със застроена площ от 387 кв.м (триста осемдесет и седем квадратни метра), брой етажи – 1(един), предназначение – Складова база, склад;

16. **Сграда с идентификатор 07079.660.609.16** (нула, седем, нула, седем, девет, точка, шест, шест, нула, точка, шест, нула, девет, точка, едно, шест), със застроена площ от 251 кв.м (двеста петдесет и един квадратни метра), брой етажи – 2(два), предназначение – Промислена сграда;

17. **Сграда с идентификатор 07079.660.609.17** (нула, седем, нула, седем, девет, точка, шест, шест, нула, точка, шест, нула, девет, точка, едно, седем), със застроена площ от 141 кв.м (сто четиридесет и един квадратни метра), брой етажи – 1(един), предназначение – Сграда за енергопроизводство;

18. **Сграда с идентификатор 07079.660.609.18** (нула, седем, нула, седем, девет, точка, шест, шест, нула, точка, шест, нула, девет, точка, едно, осем), със застроена площ от 253 кв.м (двеста петдесет и три квадратни метра), брой етажи – 2(два), предназначение – Промислена сграда;

19. **Сграда с идентификатор 07079.660.609.19** (нула, седем, нула, седем, девет, точка, шест, шест, нула, точка, шест, нула, девет, точка, едно, девет), със застроена площ от 99 кв.м (деветдесет и девет квадратни метра), брой етажи – 1(един), предназначение – Складова база, склад;

20. **Сграда с идентификатор 07079.660.609.20** (нула, седем, нула, седем, девет, точка, шест, шест, нула, точка, шест, нула, девет, точка, две, нула), със застроена площ от 409 кв.м (четиристотин и девет квадратни метра), брой етажи – 1(един), предназначение – Промислена сграда;

21. **Сграда с идентификатор 07079.660.609.21** (нула, седем, нула, седем, девет, точка, шест, шест, нула, точка, шест, нула, девет, точка, две, едно), със застроена площ от 170 кв.м (сто и седемдесет квадратни метра), брой етажи – 1(един), предназначение – Складова база, склад;

22. **Сграда с идентификатор 07079.660.609.22** (нула, седем, нула, седем, девет, точка, шест, шест, нула, точка, шест, нула, девет, точка, две, две), със застроена площ от 159 кв.м (сто петдесет и девет квадратни метра), брой етажи – 1(един), предназначение – Складова база, склад;

23. **Сграда с идентификатор 07079.660.609.23** (нула, седем, нула, седем, девет, точка, шест, шест, нула, точка, шест, нула, девет, точка, две, три), със застроена площ от 76 кв.м (седемдесет и шест квадратни метра), брой етажи – 1(един), предназначение – Складова база, склад;

24. **Сграда с идентификатор 07079.660.609.24** (нула, седем, нула, седем, девет, точка, шест, шест, нула, точка, шест, нула, девет, точка, две, четири), със застроена площ от 25 кв.м (двадесет и пет квадратни метра), брой етажи – 1(един), предназначение – Административна, делова сграда;

25. **Сграда с идентификатор 07079.660.609.25** (нула, седем, нула, седем, девет, точка, шест, шест, нула, точка, шест, нула, девет, точка, две, пет), със застроена площ от 20 кв.м (двадесет квадратни метра), брой етажи – 1(един), предназначение – Промислена сграда.

26. **Дълготрайни материални активи(ДМА)**, отразени в счетоводните регистри на „Трансстрой – Бургас“ АД, в т.ч. машини и оборудване, компютърна техника, стопански инвентар, съоръжения и други ДМА.

2. Страни по сделката

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

Купувач по сделката – На работни срещи и от водени разговори между членовете на Управителния съвет на дружеството и трети лица, има проявен интерес към описания имот, но няма конкретна насрещна страна с отправено инвестиционно намерение за закупуване на имота. В тази връзка и предвид отсъствието на конкретно предложение, считаме, че в Решението на ОСА, може да не се посочва конкретна стойност на сделката, под условие, че са посочени минимална и максимална стойност, като в този случай изчисляването за целите на чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК ще се извършва спрямо максималната стойност и предложена цена не по-ниска от пазарната цена на имота, съгласно оценка от лицензиран оценител.

Към датата на изготвяне на този доклад, няма конкретна насрещна страна по сделката, за което и в проекта за решение на ОСА са предложени и двете възможности, а именно с и без участие на заинтересовани лица по смисъла на чл.114, ал. 7 от ЗППЦК.

Под условие, че Купувача по сделката, по една или друга причина е заинтересовано лице, то не може да упражни правото си на глас при вземане на решение от извънредното общо събрание на акционерите, като в този случай се прилага реда определен с чл. 114а от ЗППЦК.

Продавачът по сделката „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 Николай Ангелов Георгиев. „ТРАНССТРОЙ-БУРГАС“АД е представлявано от Николай Милев Милев - Изпълнителен директор.

3. Стойност на сделката. Пазарна оценка на обекта на сделката. Минимална и максимална стойност на сделката

3.1. 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 продавания недвижим имот: **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ С ИДЕНТИФИКАТОР 07079.660.609** (нула, седем, нула,седем, девет, точка, шест, шест, нула, точка, шест, нула, девет) по Кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-9/30.01.2009 г. на Изпълнителен директор на АГКК, последно изменение със Заповед 18-2213-06.03.2014 г. на Началник СГКК – Бургас, с адрес на ПИ: гр. Бургас, п.к 8000, ПЗ „Победа“, с площ от 120 562 (сто и двадесет хиляди петстотин шестдесет и два)кв.м, Трайно предназначение на територията: Урбанизирана, Начин на трайно ползване : За друг вид производствен, складов обект, Номер по предходен план:

Урегулиран поземлен имот (УПИ) X-12 от квартал 7 по плана на ПЗ „Победа-Бургас, ведно с построените в имота 25(двадесет и пет) **СГРАДИ и ДМА**, а именно:

1. **Сграда с идентификатор 07079.660.609.1** (нула, седем, нула, седем, девет, точка, шест, шест, нула, точка, шест, нула, девет, точка, едно), със застроена площ от 873 кв.м (осемстотин седемдесет и три квадратни метра), брой етажи – 1(един), предназначение – Сграда за обществено хранене;

2. **Сграда с идентификатор 07079.660.609.2** (нула, седем, нула, седем, девет, точка, шест, шест, нула, точка, шест, нула, девет, точка, две), със застроена площ от 43 кв.м (четиридесет и три квадратни метра), брой етажи – 1(един), предназначение – Промишлена сграда;

3. **Сграда с идентификатор 07079.660.609.3** (нула, седем, нула, седем, девет, точка, шест, шест, нула, точка, шест, нула, девет, точка, три), със застроена площ от 2516 кв.м (две хиляди петстотин и шестнадесет квадратни метра), брой етажи – 1(един), предназначение – Промишлена сграда;

4. **Сграда с идентификатор 07079.660.609.4** (нула, седем, нула, седем, девет, точка, шест, шест, нула, точка, шест, нула, девет, точка, четири), със застроена площ от 225 кв.м (двеста двадесет и пет квадратни метра), брой етажи – 1(един), предназначение – Сграда за енергопроизводство;

5. **Сграда с идентификатор 07079.660.609.5** (нула, седем, нула, седем, девет, точка, шест, шест, нула, точка, шест, нула, девет, точка, пет), със застроена площ от 36 кв.м (тридесет и шест квадратни метра), брой етажи – 1(един), предназначение – Промишлена сграда;

6. **Сграда с идентификатор 07079.660.609.6** (нула, седем, нула, седем, девет, точка, шест, шест, нула, точка, шест, нула, девет, точка, шест), със застроена площ от 1444 кв.м (хиляда четиристотин четиридесет и четири квадратни метра), брой етажи – 2(два), предназначение – Складова база, склад;

7. **Сграда с идентификатор 07079.660.609.7** (нула, седем, нула, седем, девет, точка, шест, шест, нула, точка, шест, нула, девет, точка, седем), със застроена площ от 39 кв.м (тридесет и девет квадратни метра), брой етажи – 1(един), предназначение – Сграда за търговия;

8. **Сграда с идентификатор 07079.660.609.8** (нула, седем, нула, седем, девет, точка, шест, шест, нула, точка, шест, нула, девет, точка, осем), със застроена площ от 732 кв.м (седемстотин тридесет и два квадратни метра), брой етажи – 1(един), предназначение – Промишлена сграда;

9. **Сграда с идентификатор 07079.660.609.9** (нула, седем, нула, седем, девет, точка, шест, шест, нула, точка, шест, нула, девет, точка, девет), със застроена площ от 1134 кв.м (хиляда сто тридесет и четири квадратни метра), брой етажи – 1(един), предназначение – Промишлена сграда;

10. **Сграда с идентификатор 07079.660.609.10** (нула, седем, нула, седем, девет, точка, шест, шест, нула, точка, шест, нула, девет, точка, едно, нула), със застроена

площ от 1109 кв.м (хиляда сто и девет квадратни метра), брой етажи – 1(един), предназначение – Промислена сграда;

11. **Сграда с идентификатор 07079.660.609.11** (нула, седем, нула, седем. девет, точка, шест, шест, нула, точка, шест, нула, девет, точка, едно, едно), със застроена площ от 159 кв.м (сто петдесет и девет квадратни метра), брой етажи – 1(един), предназначение – Сграда за енергопроизводство;

12. **Сграда с идентификатор 07079.660.609.12** (нула, седем, нула, седем. девет, точка, шест, шест, нула, точка, шест, нула, девет, точка, едно, две), със застроена площ от 102 кв.м (сто и два квадратни метра), брой етажи – 2(два), предназначение – Промислена сграда;

13. **Сграда с идентификатор 07079.660.609.13** (нула, седем, нула, седем. девет, точка, шест, шест, нула, точка, шест, нула, девет, точка, едно, три), със застроена площ от 1575 кв.м (хиляда петстотин седемдесет и пет квадратни метра), брой етажи – 1(един), предназначение – Складова база, склад;

14. **Сграда с идентификатор 07079.660.609.14** (нула, седем, нула, седем. девет, точка, шест, шест, нула, точка, шест, нула, девет, точка, едно, четири), със застроена площ от 317 кв.м (триста и седемнадесет квадратни метра), брой етажи – 1(един), предназначение – Складова база, склад;

15. **Сграда с идентификатор 07079.660.609.15** (нула, седем, нула, седем. девет, точка, шест, шест, нула, точка, шест, нула, девет, точка, едно, пет), със застроена площ от 387 кв.м (триста осемдесет и седем квадратни метра), брой етажи – 1(един), предназначение – Складова база, склад;

16. **Сграда с идентификатор 07079.660.609.16** (нула, седем, нула, седем. девет, точка, шест, шест, нула, точка, шест, нула, девет, точка, едно, шест), със застроена площ от 251 кв.м (двеста петдесет и един квадратни метра), брой етажи – 2(два), предназначение – Промислена сграда;

17. **Сграда с идентификатор 07079.660.609.17** (нула, седем, нула, седем. девет, точка, шест, шест, нула, точка, шест, нула, девет, точка, едно, седем), със застроена площ от 141 кв.м (сто четиридесет и един квадратни метра), брой етажи – 1(един), предназначение – Сграда за енергопроизводство;

18. **Сграда с идентификатор 07079.660.609.18** (нула, седем, нула, седем. девет, точка, шест, шест, нула, точка, шест, нула, девет, точка, едно, осем), със застроена площ от 253 кв.м (двеста петдесет и три квадратни метра), брой етажи – 2(два), предназначение – Промислена сграда;

19. **Сграда с идентификатор 07079.660.609.19** (нула, седем, нула, седем. девет, точка, шест, шест, нула, точка, шест, нула, девет, точка, едно, девет), със застроена площ от 99 кв.м (деветдесет и девет квадратни метра), брой етажи – 1(един), предназначение – Складова база, склад;

20. **Сграда с идентификатор 07079.660.609.20** (нула, седем, нула, седем. девет, точка, шест, шест, нула, точка, шест, нула, девет, точка, две, нула), със застроена площ

от 409 кв.м (четиристотин и девет квадратни метра), брой етажи – 1(един), предназначение – Промислена сграда;

21. **Сграда с идентификатор 07079.660.609.21** (нула, седем, нула, седем, девет, точка, шест, шест, нула, точка, шест, нула, девет, точка, две, едно), със застроена площ от 170 кв.м (сто и седемдесет квадратни метра), брой етажи – 1(един), предназначение – Складова база, склад;

22. **Сграда с идентификатор 07079.660.609.22** (нула, седем, нула, седем, девет, точка, шест, шест, нула, точка, шест, нула, девет, точка, две, две), със застроена площ от 159 кв.м (сто петдесет и девет квадратни метра), брой етажи – 1(един), предназначение – Складова база, склад;

23. **Сграда с идентификатор 07079.660.609.23** (нула, седем, нула, седем, девет, точка, шест, шест, нула, точка, шест, нула, девет, точка, две, три), със застроена площ от 76 кв.м (седемдесет и шест квадратни метра), брой етажи – 1(един), предназначение – Складова база, склад;

24. **Сграда с идентификатор 07079.660.609.24** (нула, седем, нула, седем, девет, точка, шест, шест, нула, точка, шест, нула, девет, точка, две, четири), със застроена площ от 25 кв.м (двадесет и пет квадратни метра), брой етажи – 1(един), предназначение – Административна, делова сграда;

25. **Сграда с идентификатор 07079.660.609.25** (нула, седем, нула, седем, девет, точка, шест, шест, нула, точка, шест, нула, девет, точка, две, пет), със застроена площ от 20 кв.м (двадесет квадратни метра), брой етажи – 1(един), предназначение – Промислена сграда;

26. **Дълготрайни материални активи(ДМА)**, отразени в счетоводните регистри на „Трансстрой – Бургас“ АД, в т.ч. машини и оборудване, компютърна техника, стопански инвентар, съоръжения и други ДМА.

За целта е възложена и изготвена пазарна оценка от лицензиран оценител, съгласно която пазарната цена на недвижимия имот е 6 665 000 лева (шест милиона шестстотин шестдесет и пет хиляди лева) без включен ДДС.

На база извършената пазарна оценка от 31.07.2018 г., Управителният съвет на дружеството предлага продажбата на гореописаните имоти да се извърши при обща минимална цена в размер от 6 700 000 лева (шест милиона и седемстотин хиляди лева) без включен ДДС.

Съгласно изискванията на чл. 114а, ал. 6, изречение второ от ЗППЦК и поради липса на конкретна насрещна страна по сделката, изчисляването за целите на чл.114, ал.1 от ЗППЦК, се извършва при прилагане на праговете за сделки с участието на заинтересовани лица. Поради липса в българското законодателство на посочване на конкретна стойност на прагове за сделки с участието на заинтересовани лица, приемаме за сделка със заинтересовани лица максималната продажна цена за имота да е в размер на – 7 665 000 лева (седем милиона шестстотин шестдесет и пет хиляди лева) без включен ДДС.

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

Предметът на дейност на „Трансстрой – Бургас“ АД е свързан със строителство на хидротехнически съоръжения, пристанища, промишлени сгради, летища, пътно и железопътно строителство и други, като за периода 2010 г. – 2014 г. дружеството е реализирало загуби поради неизпълнение на сключени договори от страна на МРРБ по спечелени обществени поръчки и съответно, липсата на приходи от СМР. От 2015 г. работата по два от трите сключени договора с МРРБ за строителство на обекти е подновено и дружеството започва да реализира печалба за отчетните 2015 г., 2016 г. и 2017 г. Тези печалби са крайно недостатъчни за да се приспаднат натрупаните загуби и съответно да се преобразува отрицателния размер на собствения капитал в положителен.

Сградите, построени на територията на описания по-горе недвижим имот, са физически, функционално и икономически остарели, нуждаят се от капитален ремонт (подмяна на ВиК и Ел инсталации, външната фасада, подмяна на дограма, подови настилки, покривни покрития и други ремонти), а някои дори от разрушаване и изграждане на нови, функционални за дейността постройки, което предполага извършване на неоправдани разходи. Част от сградите и обособени части от терена, както и терена за извършването на пристанищни дейности, са отдадени под наем, но приходите от наемането на тези имоти значително са намалели през последните два отчетни периода и събираемостта на вземанията се забавя с над три месеца.

Икономически по-изгодно и рентабилно ще е освобождаването от патримониума на дружеството на описания недвижим имот чрез продажба. Ето защо, Управителният съвет на дружеството, счита, че е целесъобразно да извърши продажба на описания недвижим имот, с която ще реализира печалба, достатъчна да приспадне натрупаните непокрити загуби от минали години. С продажбата ще се осигурят парични средства на дружеството и възможност за вземане на решения за разпределяне на дивиденди в последващи отчетни периоди или инвестирането им в други активи, необходими за основната дейност на дружеството.

Сделката е в полза и на двете страни и ще се осъществява по справедлива цена, съгласно оценка извършена от лицензиран оценител, която представлява неразделна част от настоящия мотивиран доклад.

За обосноваване на икономическа изгода за дружеството от предлаганата продажба, са изведени резултати за пазарна оценка на предложението за продажба Поземлен имот, ведно с построените в него сгради и съоръжения, които формират пазарната стойност на активите. Доклада с пазарната оценка на активите е неразделна част от настоящия Мотивиран доклад.

4.1. ИКОНОМИЧЕСКИ ЕФЕКТ ЗА „ТРАНССТРОЙ – БУРГАС“ АД

4.1.1. При продажба на недвижимия имот – терен, сгради и прилежащи съоръжения, дружеството отписва нетекущи материални активи и придобива бързо ликвидни финансови активи – парични средства. Ще се реализира печалба от продажбата на посоченият недвижим имот. Разликата между балансовата стойност на

продадените активи и продажната им стойност се отразява като *печалба*, която ще се отрази положително на финансовия резултат на дружеството за отчетната година.

4.1.2. Теренът е отразен в баланса на дружеството по преоценена стойност, съгласно преценка извършена през 2002 г., като размерът на преоценката е 2 501 хил.лв. Тази стойност ще се отрази като приход на „Трансстрой – Бургас“ АД в годината на продажбата на имота.

4.1.3. Сградите са отразени в баланса на дружеството с балансова стойност 160 хил.лв.

4.1.4. Прилежащите съоръжения са отразени в баланса на дружеството с балансова стойност 120 хил.лв.

4.1.5. Тъй като не е посочена конкретна стойност на сделката, съгласно изискванията на чл. 114а, ал. 6, при условие че са посочени минимална и максимална стойност на продажбата, в този случай изчисляването за целите на чл. 114, ал. 1 и 3 се извършва спрямо максималната стойност.

4.1.6. От реализираната продажба „Трансстрой Бургас“ АД, след приспадане на балансовата стойност на продадените активи и направените разходите по сделката ще се генерира печалба около 6550 хил.лв. Натрупаните към 01.01.2018г. непокрити загуби са в размер на 8 233 хил.лв. Съответно реализираната печалба, след приспадане на дължимия корпоративен данък – 10% ще възлиза на 5900 хил.лв ще бъде достатъчен за приспадане на значителен размер от натрупаните непокрити загуби от минали години.

4.1.7. Икономическият ефект за „Трансстрой - Бургас“ АД спрямо заверения индивидуален годишен финансов отчет на дружеството към 31.12.2017г. и за следващите четири години, т.е към 31.12.2021г. е отразен в следната таблица:

Собствен капитал	Хил.лв.				
	31.12. 2017г.	31.12. 2018г. /прогноза/	31.12. 2019г. /прогноза/	31.12. 2020г. /прогноза/	31.12. 2021г. /прогноза/
Основен капитал	88	88	88	88	88
Резерв от последващи оценки	3553	1052	1052	1052	1052
Общи резерви	9	9	9	9	9
Други резерви	807	807	807	807	807
Натрупана загуба от минали години	-11088	-8233	-2333	-	-
Натрупани печалби	145	2646	146	113	1313
Текуща печалба след данъците	2855	3400	2300	1200	1200
Общо собствен капитал	-3631	-231	2069	3269	4469

От посочените прогнозни печалби на база на сключените договори с МРРБ за извършване на инженеринг и с реализацията на инвестиционния проект, безспорно се налага извода, че след четири години „Трансстрой – Бургас“ АД ще е стабилно на пазара. Дружеството ще има възможност да разпредели дивиденди или да инвестира

средства в други обекти, по преценка на акционерите, което ще бъде предложено за решаване от общото събрание на акционерите.

С настоящото описание на икономическата изгода на сделката, безспорно се налага извода за целесъобразност от освобождаването на дружеството от описаният недвижим имот. С получените приходи и реализираната печалба ще може по-бързо да приспадат натрупаните загуби и дружеството да реализира положителни финансови резултати и съответно положителна стойност на собствения капитал. Това от своя страна, ще доведе до наличен капитал за разпределяне на дивиденди или нови инвестиции.

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

5.1. Като взе предвид разписаното до тук 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 да продаде на потенциален купувач, предложил цена не по-ниска от прогнозираната, собствения на „ТРАНССТРОЙ- БУРГАС“ АД недвижим имот, представляващ **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ С ИДЕНТИФИКАТОР 07079.660.609** (нула, седем, нула,седем, девет, точка, шест, шест, нула, точка, шест, нула, девет) по Кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-9/30.01.2009 г. на Изпълнителен директор на АГКК, последно изменение със Заповед 18-2213-06.03.2014 г. на Началник СГКК – Бургас, с адрес на ПИ: гр. Бургас, п.к 8000, ПЗ „Победа“, с площ от 120 562 (сто и двадесет хиляди петстотин шестдесет и два)кв.м, Трайно предназначение на територията: Урбанизирана, Начин на трайно ползване: За друг вид производствен, складов обект, Номер по предходен план: Урегулиран поземлен имот (УПИ) X-12 от квартал 7 по плана на ПЗ „Победа-Бургас, ведно с построените в имота 25(двадесет и пет) **СГРАДИ и ДМА**, всичките подробно описани в точка 1 от настоящия доклад.

5.2. Във връзка с описаното и съгласно изискванията на ЗППЦК и Наредба № 2 от 17.09.2003 г. на Комисията за финансов надзор, Управителният съвет счита за необходимо и целесъобразно Общото събрание на акционерите на „Трансстрой-Бургас“ АД да овласти лицата, които представляват публичното дружество с правото да прехвърлят чрез договор за покупко-продажба на потенциален купувач, предложил цена не по-ниска от прогнозната в мотивирания доклад, следните собствени на „Трансстрой – Бургас“ АД недвижими имоти: **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ С ИДЕНТИФИКАТОР 07079.660.609** (нула, седем, нула,седем, девет, точка, шест, шест, нула, точка, шест, нула, девет) по Кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-9/30.01.2009 г. на Изпълнителен директор на АГКК, последно изменение със Заповед 18-2213-06.03.2014 г. на Началник СГКК – Бургас, с адрес на ПИ: гр. Бургас, п.к 8000, ПЗ „Победа“, с площ от 120 562 (сто и двадесет хиляди петстотин шестдесет и два)кв.м, Трайно предназначение на територията:

Урбанизирана, Начин на трайно ползване: За друг вид производствен, складов обект, Номер по предходен план: Урегулиран поземлен имот (УПИ) X-12 от квартал 7 по плана на ПЗ „Победа-Бургас, ведно с построените в имота 25(двадесет и пет) **СГРАДИ и ДМА**, а именно:

1. **Сграда с идентификатор 07079.660.609.1** (нула, седем, нула, седем, девет, точка, шест, шест, нула, точка, шест, нула, девет, точка, едно), със застроена площ от 873 кв.м (осемстотин седемдесет и три квадратни метра), брой етажи – 1(един), предназначение – Сграда за обществено хранене;

2. **Сграда с идентификатор 07079.660.609.2** (нула, седем, нула, седем, девет, точка, шест, шест, нула, точка, шест, нула, девет, точка, две), със застроена площ от 43 кв.м (четиридесет и три квадратни метра), брой етажи – 1(един), предназначение – Промислена сграда;

3. **Сграда с идентификатор 07079.660.609.3** (нула, седем, нула, седем, девет, точка, шест, шест, нула, точка, шест, нула, девет, точка, три), със застроена площ от 2516 кв.м (две хиляди петстотин и шестнадесет квадратни метра), брой етажи – 1(един), предназначение – Промислена сграда;

4. **Сграда с идентификатор 07079.660.609.4** (нула, седем, нула, седем, девет, точка, шест, шест, нула, точка, шест, нула, девет, точка, четири), със застроена площ от 225 кв.м (двеста двадесет и пет квадратни метра), брой етажи – 1(един), предназначение – Сграда за енергопроизводство;

5. **Сграда с идентификатор 07079.660.609.5** (нула, седем, нула, седем, девет, точка, шест, шест, нула, точка, шест, нула, девет, точка, пет), със застроена площ от 36 кв.м (тридесет и шест квадратни метра), брой етажи – 1(един), предназначение – Промислена сграда;

6. **Сграда с идентификатор 07079.660.609.6** (нула, седем, нула, седем, девет, точка, шест, шест, нула, точка, шест, нула, девет, точка, шест), със застроена площ от 1444 кв.м (хиляда четиристотин четиридесет и четири квадратни метра), брой етажи – 2(два), предназначение – Складова база, склад;

7. **Сграда с идентификатор 07079.660.609.7** (нула, седем, нула, седем, девет, точка, шест, шест, нула, точка, шест, нула, девет, точка, седем), със застроена площ от 39 кв.м (тридесет и девет квадратни метра), брой етажи – 1(един), предназначение – Сграда за търговия;

8. **Сграда с идентификатор 07079.660.609.8** (нула, седем, нула, седем, девет, точка, шест, шест, нула, точка, шест, нула, девет, точка, осем), със застроена площ от 732 кв.м (седемстотин тридесет и два квадратни метра), брой етажи – 1(един), предназначение – Промислена сграда;

9. **Сграда с идентификатор 07079.660.609.9** (нула, седем, нула, седем, девет, точка, шест, шест, нула, точка, шест, нула, девет, точка, девет), със застроена площ от 1134 кв.м (хиляда сто тридесет и четири квадратни метра), брой етажи – 1(един), предназначение – Промислена сграда;

10. **Сграда с идентификатор 07079.660.609.10** (нула, седем, нула, седем, девет, точка, шест, шест, нула, точка, шест, нула, девет, точка, едно, нула), със застроена площ от 1109 кв.м (хиляда сто и девет квадратни метра), брой етажи – 1(един), предназначение – Промислена сграда;

11. **Сграда с идентификатор 07079.660.609.11** (нула, седем, нула, седем, девет, точка, шест, шест, нула, точка, шест, нула, девет, точка, едно, едно), със застроена площ от 159 кв.м (сто петдесет и девет квадратни метра), брой етажи – 1(един), предназначение – Сграда за енергопроизводство;

12. **Сграда с идентификатор 07079.660.609.12** (нула, седем, нула, седем, девет, точка, шест, шест, нула, точка, шест, нула, девет, точка, едно, две), със застроена площ от 102 кв.м (сто и два квадратни метра), брой етажи – 2(два), предназначение – Промислена сграда;

13. **Сграда с идентификатор 07079.660.609.13** (нула, седем, нула, седем, девет, точка, шест, шест, нула, точка, шест, нула, девет, точка, едно, три), със застроена площ от 1575 кв.м (хиляда петстотин седемдесет и пет квадратни метра), брой етажи – 1(един), предназначение – Складова база, склад;

14. **Сграда с идентификатор 07079.660.609.14** (нула, седем, нула, седем, девет, точка, шест, шест, нула, точка, шест, нула, девет, точка, едно, четири), със застроена площ от 317 кв.м (триста и седемнадесет квадратни метра), брой етажи – 1(един), предназначение – Складова база, склад;

15. **Сграда с идентификатор 07079.660.609.15** (нула, седем, нула, седем, девет, точка, шест, шест, нула, точка, шест, нула, девет, точка, едно, пет), със застроена площ от 387 кв.м (триста осемдесет и седем квадратни метра), брой етажи – 1(един), предназначение – Складова база, склад;

16. **Сграда с идентификатор 07079.660.609.16** (нула, седем, нула, седем, девет, точка, шест, шест, нула, точка, шест, нула, девет, точка, едно, шест), със застроена площ от 251 кв.м (двеста петдесет и един квадратни метра), брой етажи – 2(два), предназначение – Промислена сграда;

17. **Сграда с идентификатор 07079.660.609.17** (нула, седем, нула, седем, девет, точка, шест, шест, нула, точка, шест, нула, девет, точка, едно, седем), със застроена площ от 141 кв.м (сто четиридесет и един квадратни метра), брой етажи – 1(един), предназначение – Сграда за енергопроизводство;

18. **Сграда с идентификатор 07079.660.609.18** (нула, седем, нула, седем, девет, точка, шест, шест, нула, точка, шест, нула, девет, точка, едно, осем), със застроена площ от 253 кв.м (двеста петдесет и три квадратни метра), брой етажи – 2(два), предназначение – Промислена сграда;

19. **Сграда с идентификатор 07079.660.609.19** (нула, седем, нула, седем, девет, точка, шест, шест, нула, точка, шест, нула, девет, точка, едно, девет), със застроена площ от 99 кв.м (деветдесет и девет квадратни метра), брой етажи – 1(един), предназначение – Складова база, склад;

20. **Сграда с идентификатор 07079.660.609.20** (нула, седем, нула, седем, девет, точка, шест, шест, нула, точка, шест, нула, девет, точка, две, нула), със застроена площ от 409 кв.м (четиристотин и девет квадратни метра), брой етажи – 1(един), предназначение – Промислена сграда;

21. **Сграда с идентификатор 07079.660.609.21** (нула, седем, нула, седем, девет, точка, шест, шест, нула, точка, шест, нула, девет, точка, две, едно), със застроена площ от 170 кв.м (сто и седемдесет квадратни метра), брой етажи – 1(един), предназначение – Складова база, склад;

22. **Сграда с идентификатор 07079.660.609.22** (нула, седем, нула, седем, девет, точка, шест, шест, нула, точка, шест, нула, девет, точка, две, две), със застроена площ от 159 кв.м (сто петдесет и девет квадратни метра), брой етажи – 1(един), предназначение – Складова база, склад;

23. **Сграда с идентификатор 07079.660.609.23** (нула, седем, нула, седем, девет, точка, шест, шест, нула, точка, шест, нула, девет, точка, две, три), със застроена площ от 76 кв.м (седемдесет и шест квадратни метра), брой етажи – 1(един), предназначение – Складова база, склад;

24. **Сграда с идентификатор 07079.660.609.24** (нула, седем, нула, седем, девет, точка, шест, шест, нула, точка, шест, нула, девет, точка, две, четири), със застроена площ от 25 кв.м (двадесет и пет квадратни метра), брой етажи – 1(един), предназначение – Административна, делова сграда;

25. **Сграда с идентификатор 07079.660.609.25** (нула, седем, нула, седем, девет, точка, шест, шест, нула, точка, шест, нула, девет, точка, две, пет), със застроена площ от 20 кв.м (двадесет квадратни метра), брой етажи – 1(един), предназначение – Промислена сграда;

26. **Дълготрайни материални активи(ДМА)**, отразени в счетоводните регистри на „Трансстрой – Бургас“ АД, в т.ч. машини и оборудване, компютърна техника, стопански инвентар, съоръжения и други ДМА.

Пазарната стойност на недвижимите имоти предмет на продажбата е в размер на 6 665 000 лева (шест милиона шестстотин шестдесет и пет хиляди лева) без включен ДДС, съгласно Доклад за оценка от лицензиран оценител от 31.07.2018 г., извършена на основание чл.114, ал.5 от ЗППЦК, като при сключване на договор за покупко-продажба на имота, договорената стойност трябва да е равна или по-висока от 6 700 000(шест милиона и седемстотин хиляди лева) без включен ДДС.

Съгласно изискванията на чл. 114а, ал. 6, изречение второ от ЗППЦК и поради липса на конкретна насрещна страна по сделката, изчисляването за целите на чл.114, ал.1 от ЗППЦК, се извършва при прилагане на праговете за сделки с участието на заинтересовани лица. Поради липса в българското законодателство на конкретна стойност на прагове за сделки с участието на заинтересовани лица, приемаме при извършване на сделка със заинтересовани лица, максимална продажна цена на имота да е в размер на – 7 665 000 лева (седем милиона шестстотин шестдесет и пет хиляди лева) без включен ДДС.

5.3 Спазвайки изискванията на чл.114а. ал.6, съобразявайки се с изготвената пазарна оценка от лицензиран оценител, посочените минимална и максимална стойност на продажба и изчисления икономически ефект за дружеството в настоящия мотивиран доклад се определя срок за осъществяване на продажбата не по-дълъг от 6 (шест) месеца, след датата на провеждане на извънредното общо събрание на акционерите и съобразно взетите от него решения. Условието и начинът на плащане на цената по сделката ще бъдат конкретно посочени в договора за покупко-продажбата на посочения по-горе недвижим имот, като ще бъдат спазени изискванията на действащото законодателство в Република България.

6. Друга информация.

Управителният съвет на „ТРАНССТРОЙ - БУРГАС“ АД уведомява всички заинтересовани лица по смисъла на чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК, независимо дали изрично са упоменати в настоящия доклад, но отговарят на условията за заинтересованост от страна на потенциалния купувач по сделката, че същите не могат да вземат участие в гласуването по точките от дневния ред касаещи предлаганата сделка на извънредното общо събрание на „ТРАНССТРОЙ - БУРГАС“ АД, насрочено за 27.12.2018 г.

УПРАВИТЕЛЕН СЪВЕТ:

1.
/ Николай Милев Милев /

2.
/ Валентин Стойнев Борисов /

3.
/ Гертана Господинова Николова /