

ДОКЛАД НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА „ЕЛЕНИТЕ“ АД, ОТНОСНО УСЛОВИЯТА И ЦЕЛЕСЪОБРАЗНОСТТА НА СДЕЛКА СЪГЛ.ЧЛ.114 ал.1 ОТ ЗППЦК, ПРЕДЛОЖЕНА ЗА ОДОБРЕНИЕ ОТ ОБЩО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ, НАСРОЧЕНО НА 01.11.2011

Настоящият Доклад е изготвен и приет от Съвета на директорите на „ЕЛЕНИТЕ“ АД на заседание проведено на 29 август 2011г., при спазване разпоредбите на чл.114а, ал.1 от ЗППЦК и чл.46 от Наредба № 2 от 17.09.2003г., на Комисия за финансов надзор за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкиване на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа. Съгл.чл.114а ал.1 от ЗППЦК настоящия Доклад на СД на „ЕЛЕНИТЕ“ АД е част от материалите от дневния ред на Общото събрание на акционерите на Дружеството, насрочено на 01.11.2011г. Докладът запознава акционерите на „ЕЛЕНИТЕ“ АД със съществените условия и целесъобразността на сделка по чл.114 ал.1 от ЗППЦК, която ще бъде сключена със „ЗАХАРЕН КОМБИНАТ ПЛОВДИВ“ АД.

Целта на Доклада е да бъде прието информирано решение от Общото събрание на акционерите на Дружеството, с оглед овластяване на лицата управляващи и представляващи дружеството за извършване на сделка, която ще бъде сключена със „ЗАХАРЕН КОМБИНАТ ПЛОВДИВ“ АД.

С оглед осигуряване на максимална прозрачност, Съвета на директорите е воден от виждането си, че всеки акционер на публична компания има право да изрази своето съгласие или несъгласие чрез упражняване правото си на глас в Общото събрание на акционерите.

1.Сделка, по силата на която „ЕЛЕНИТЕ“ АД ще закупи 2 855/130 752 кв.м.ид.части от поземлен имот с идентификатор 27454.42.14/двадесер и седем хиляди четиристотин петдесет и четири точка четирдесет и две точка четиринадесет/, с.Емона, общ.Несебър, обл.Бургас, по кадастралната карта, одобрена със заповед № РД-18-47/03.10.2005г., на Изп.директор на АК, изменена със Заповед № КД-14-02-1384/08.10.2007г., на Началника на СГКК Бургас, адрес: Козлука, площ 130 752 кв.м./сто и тридесет хиляди седемстотин петдесет и два квадратни метра/, трайно предназначение: урбанзирана, начин на трайно ползване: незастроен имот за курортно-рекреационен обект; стар идентификатор: няма данни; от продавача „ЗАХАРЕН КОМБИНАТ ПЛОВДИВ“ АД при пазарна цена за квадратен метър определена от независим оценител съгл.чл.114а, ал. 4 ЗППЦК. Експертната оценка представлява Приложение № 1, неразделна част от настоящия доклад.

I.ПРЕДМЕТ НА СДЕЛКАТА:

„ЕЛЕНИТЕ“ АД, ЕИК: 812117581 да закупи 2 852/130 752 кв.м.ид.части от поземлен имот с идентификатор 27454.42.14/двадесет и седем хиляди четиристотин петдесет и четири точка четирдесет и две точка четиринадесет/, с.Емона, общ.Несебър, обл.Бургас, по кадастралната карта, одобрена със заповед № РД-18-47/03.10.2005г., на Изп.директор на АК, изменена със Заповед № КД-14-02-1384/08.10.2007г., на Началника на СГКК Бургас, адрес: Козлука, площ 130 752 кв.м./сто и тридесет хиляди седемстотин петдесет и два квадратни метра/, трайно предназначение: урбанзирана, начин на трайно ползване: незастроен имот за курортно-рекреационен обект; стар идентификатор: няма данни; от продавача „ЗАХАРЕН КОМБИНАТ ПЛОВДИВ“ АД при пазарна цена за квадратен метър определена от независим оценител съгл.чл.114а, ал. 4 ЗППЦК. Експертната оценка представлява Приложение № 1, неразделна част от настоящия доклад.

II. СТРАНИ ПО СДЕЛКАТА:

КУПУВАЧ: „ЕЛЕНИТЕ“ АД, ЕИК: 812117581

ПРОДАВАЧ: „ЗАХАРЕН КОМБИНАТ ПЛОВДИВ“ АД, ЕИК: 115081888, „заинтересована страна“ съгл.чл.114 ал.5, предл.1, т.1 от ЗППЦК.

„ЗАХАРЕН КОМБИНАТ ПЛОВДИВ“ АД, ЕИК: 115081888, е заинтересована страна по сделката, тъй като същото е член на СД и изпълнителен директор на публичното дружество „Елените“ АД.

III. Тъй като сделката се извършва между заинтересовани лица по смисъла на чл.114 ал.5 от ЗППЦК, и във връзка с чл.114а, ал.4 от ЗППЦК, същата може да бъде извършена само по пазарна цена на основание оценка изготвена от независим експерт. Същата е изготвена и е част от материалите за предстоящото извънредно общо събрание на акционерите.

IV. УСЛОВИЯ И СРОК ЗА СКЛЮЧВАНЕ НА СДЕЛКАТА. ЛИЦЕ, В ЧИЯТО ПОЛЗА СЕ СКЛЮЧВА СДЕЛКАТА.

Към датата на приемане на решението за свикване на ОСА на „ЕЛЕНИТЕ“ АД /29 август 2011г./ „ЕЛЕНИТЕ“ АД разполага с финансов актив, който ще бъде използван за покупка на 2 852 кв.м.ид.части от поземлен имот с идентификатор 27454.42.14/двадесет и седем хиляди четиристотин петдесет и четири точка четирдесет и две точка четиринадесет/, с.Емона, общ.Несебър, обл.Бургас, по кадастралната карта, одобрена със заповед № РД-18-47/03.10.2005г., на Изп.директор на АК, изменена със Заповед № КД-14-02-1384/08.10.2007г., на Началника на СГКК Бургас, адрес: Козлука, площ 130 752 кв.м./сто и тридесет хиляди седемстотин петдесет и два квадратни метра/, трайно предназначение: урбанзирана, начин на трайно ползване: незастроен имот за курортно-рекреационен обект; стар идентификатор: няма данни; от продавача „ЗАХАРЕН КОМБИНАТ ПЛОВДИВ“ АД при пазарна цена за квадратен метър

определена допълнително от вещо лице. Цената на недвижимия имот ще бъде заплатена наведнъж, по банков път в дена на изповядване на сделката. Сделката е в полза на „ЕЛЕНИТЕ“ АД, тъй като компанията ще разполага с актив-поземлен имот, за който е предвидена процедура за попадане в обхвата на Общия устройствен план на гр. Несебър. Впредвид на обстоятелствата, че към настоящия момент пазара на неурегулирани имоти се движи в рамките на средно около 50 евро/кв.м., и впредвид опцията за включване на имота в обхвата на новия общ устройствен план на гр. Несебър и предстоящата съществена промяна в неговия статут, това би довела до неколккратно нарастване на неговата пазарна цена. Общото събрание на акционерите на „ЕЛЕНИТЕ“ АД следва да овласти лицата управляващи и представляващи дружеството да извършват необходимите фактически и правни действия за осъществяване на сделката, при спазване на решенията на Общото събрание и в съответствие с приложимите разпоредби на действащото законодателство.

V. ЦЕЛЕСЪОБРАЗНОСТ НА ПРЕДЛАГАНАТА СДЕЛКА

Впредвид на изложеното в т. УСЛОВИЯ И СРОК ЗА СКЛЮЧВАНЕ НА СДЕЛКАТА. ЛИЦЕ, В ЧИЯТО ПОЛЗА СЕ СКЛЮЧВА СДЕЛКАТА, Съвета на директорите на „ЕЛЕНИТЕ“ АД счита, че сделката е икономически изгодна и покрива очакванията на дружеството в направление инвестиции. Аргументи в подкрепа на това са: за имота, предмет на сделката, към момента се извършва процедура за изменение на ОУП на гр. Несебър, като този имота се предвижда да бъде включен в застроителните граници на гр. Несебър. Процедурата се намира в своя заключителен етап-разглеждане и одобряване от Национален Експертен Съвет. Включването на имота, предмет на тази сделка в строителните граници на населеното място автоматично би променило и увеличило цената на същия от настоящите 50-62 Евро/кв.м., на 150- 300 евро/кв.м. Последната цена е средно пазарна цена на урбанизираните територии в региона за последните една – две години, съгласно Анализ на пазар на земя в района Свети Влас-Елените за период 2008-2011г., представляващ Приложение № 2, неразделна част от настоящия доклад.

ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ:.....

„ЗАХАРЕН КОМБИНАТ-ПЛОВДИВ“ АД представлявано от Александър Борисов Тонков

„ШУГАР КОМЕРС“ ЕООД представлявано от Димитър Руменов Чакъров

Димитрина Атанасова Мишева